



Comune
di Vanzago

PIANO ATTUATIVO AREA EX GEFCO VIALE DELLE INDUSTRIE/VIA VANZAGO PREGNANA MILANESE

ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO

Allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n° del 10.06.2026



Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO

Il presente documento è stato realizzato dal Comune di Vanzago.

Referenti per il Comune di Vanzago:

Lorenzo Musante (*Sindaco*)

Roberto Nava (*Assessore alla Pianificazione del Territorio*)

Guido Sangiovanni (*Assessore alla tutela dell'ambiente*)

Arch. Redeo Cominoli (*Responsabile Settore Tecnico*)

Avv. Ilaria Placanica (*consulente legale*)

Ing. Santo Cozzupoli (*consulente per le tematiche ambientali*)

e con il contributo della Commissione per il paesaggio del Comune di Vanzago:

- Arch. Vincenzo Gaglio
- Arch. Matteo Marchetti
- Arch. Pier Alberto Ferré



Sommario

1	INTRODUZIONE	5
1.1	Scopo del documento	5
1.2	Cronistoria del progetto per l'Area ex-GEFCO e scenario di riferimento	7
1.3	Assetto societario delle realtà operanti nell'Area ex-GEFCO e modello operativo	9
2	OSSERVAZIONI E RICHIESTE PRELIMINARI	13
2.1	Osservazioni sull'operatore Ara Logistica 4 s.r.l. e necessarie tutele e garanzie	13
2.2	Osservazioni sulla bozza di convenzione inserita nella DGC 55/2026	16
2.3	Osservazioni sullo schema operativo dello sviluppo del Data Center ex-GEFCO	19
3	OSSERVAZIONI E RICHIESTE DI NATURA PROGETTUALE	23
3.1	Valutazione delle alternative progettuali	23
3.2	Riduzione dell'altezza massima	24
3.3	Presenza del vincolo ex-art. 52 delle NTA del PTM e impatto sul paesaggio	32
3.4	Parere della Commissione per il Paesaggio	43
3.5	Presenza del Corridoio Primario della Rete Ecologica Regionale/Rete Ecologica Metropolitana	45
3.5.1	Presenza del Corridoio Primario della RER	45
3.5.2	Casi analoghi in provincia di Milano e più in generale in Lombardia e il contrasto con il piano attuativo ex-GEFCO a Pregnana M.se	48
3.5.3	Assenza della procedura di VINCA	50
3.6	Scale-up dell'impianto nell'area ex-GEFCO e dei datacenter in Pregnana M.se	51
3.7	Errore nel dimensionamento del sistema di raffreddamento e impatti sull'utilizzo dell'acqua	55
3.8	Isole di calore – matrice clima	69
3.9	Errata valutazione dell'impatto acustico	73
3.10	Dimensionamento dei generatori di back-up e impatto sulla matrice atmosfera	77
3.11	Criticità del progetto di connessione in Alta Tensione alla sottostazione elettrica di Terna	78
3.12	Impatto sulla matrice biologica ed ecosistemica	83
3.13	Consumi Energetici	87
3.14	Viabilità	88
4	OSSERVAZIONI E RICHIESTE DI NATURA AMMINISTRATIVA E PROCEDURALE	89
4.1	Analisi comparativa delle strategie di coordinamento procedimentale: l'illegittimità dell'opzione amministrativa prescelta e lo scenario alternativo dell'Autorizzazione Unica	89
4.2	La necessaria precedenza della VIA rispetto all'assetto urbanistico e convenzionale	91



4.3	Divieto di frazionamento della potenza termica e l'obbligo di VIA unitaria	91
4.4	L'inefficacia delle convenzioni urbanistiche antecedenti alla VIA: alcuni precedenti	92
4.5	Illegittimità e difetto di presupposto nell'articolazione dei procedimenti verifica VAS Comunale e VIA Statale	93
4.6	Principio di prevalenza dell'interesse pubblico sull'interesse privatistico	95
4.7	Conformità con il PGT e deroga sull'altezza massima	97
4.8	Cumulo degli effetti - piani attuativi aree ex-IVECO ed ex-GEFCO	106
5	CONCLUSIONI	111
	ALLEGATI	119



1 INTRODUZIONE

1.1 Scopo del documento

Con il presente documento l'Amministrazione Comunale di Vanzago formalizza le proprie osservazioni in merito alla previsione di insediamento di un nuovo datacenter *hyperscale* nell'area ex-GEFCO in Pregnana Milanese.

Si premette sin d'ora che la scrivente Amministrazione non condivide le conclusioni del Comune di Pregnana Milanese di cui alla Deliberazione n°55/2026 nell'ambito della quale si legge:

- che *“il Piano Attuativo non comporta variante agli strumenti urbanistici vigenti”*
- *“di dare atto che il Piano Attuativo risulta conforme al PGT vigente e non comporta variante agli strumenti urbanistici comunali”*;
- che nel Piano vi sia *“compatibilità ambientale e infrastrutturale”* nonché *“coerenza con indirizzi PTM”*.

Si noti infatti che le conclusioni cui è giunto il Comune non sono coerenti con il testo del deliberato, nella parte in cui si riporta:

“Altezza massima degli edifici: m 22, in applicazione della deroga di cui all'art. 16, comma 3, delle NTA del PGT e Altezza massima complessiva degli edifici e degli impianti: m 26”

La circostanza conferma che il progetto non appare conforme allo strumento urbanistico.

A ciò si aggiungono anche le possibili criticità progettuali, tecniche e procedurali identificate nella presente relazione e i possibili impatti ambientali che verranno acuiti dal previsto - ma non analizzato - *scale-up* dell'impianto.

Per tali ragioni il Comune di Vanzago chiede di rivedere l'iter di approvazione del Piano Attuativo ai fini di una disamina più approfondita e ragionata del Piano stesso con l'obiettivo di realizzare un progetto che meglio si integra nel contesto socio-ambientale.

Nota operativa: al fine di numerare e catalogare le osservazioni per poi dare risposta in sede di conferenza di servizi, si suggerisce di riferirsi ai numeri dei capitoli e delle sezioni. Nel caso di più richieste all'interno di uno stesso capitolo o sezione è stato utilizzato un ulteriore indice numerico all'interno del testo tra due parentesi quadre (es. [5])¹.

¹ Ad esempio l'osservazione 2.1-2 è la seconda del paragrafo *“2.1 Osservazioni sull'operatore Ara Logistica 4 s.r.l. e necessarie tutele e garanzie”* e riporta *“l'atto d'obbligo o la convenzione stessa siano sottoscritti anche dalla holding capogruppo, dal fondo di investimento controllante in qualità di co-obbligato in solido o da DAMAC”*



Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO

Si segnala inoltre che all'interno dei capitoli ci possono essere dei testi descrittivi che non contengono richieste o osservazioni da riscontrare.

Infine, nella sezione delle conclusioni sono riassunte tutte le osservazioni puntuali al Piano Attuativo ex-GEFCO in iter.



1.2 Cronistoria del progetto per l'Area ex-GEFCO e scenario di riferimento

A seguito di varie interlocuzioni con il Comune di Pregnana Milanese, con Città Metropolitana di Milano, con TERNA S.p.A. e con altri operatori/enti, si è appreso che sono in previsione di realizzazione nel territorio di Pregnana i seguenti 4 datacenter:

1. **Area ex-GEFCO/Citroen** – è il primo in fase di realizzazione.
Proponente: Ara Logistica 4 s.r.l.
Progettisti (Program Management): GB&Partners s.r.l.
Proprietario finale: DAMAC Digital (EAU)
Potenza elettrica di progetto: 150 MW con scale-up previsto a 257 MW
Il Piano Attuativo, a conclusione del relativo procedimento amministrativo, è stato escluso dalla procedura di VAS.
Con DGC n° 55 del 8.5.2026, è stata quindi approvata la delibera di adozione del piano attuativo.
Il termine per la formulazione di osservazioni scadrà il 10.6.2026
2. **Area ex-IVECO** – è il secondo in fase di realizzazione.
Proponente: Vittorio Veneto 15 s.r.l.
Progettisti (Program Management): The Blossom Avenue Partners
Potenza elettrica di progetto: 90 MW
Il Comune di Pregnana ha avviato la procedura di esclusione dalla VAS – DCG 32/2026 del 11.3.2026
Il Comune di Vanzago ha inviato osservazioni alla procedura di esclusione dalla VAS con propria DGC 56/2026 del 14.5.2026
3. **Area ex-Bull/Olivetti** – è il terzo in fase di realizzazione.
Proponente: Starlight s.r.l. (da confermare)
Progettisti: non noti
Proprietario finale: SWI Capital Holding Ltd. (Singapore)/AiOnX SCSp (Lussemburgo)/Grifone SPV S.r.l.
Potenza elettrica di progetto: 150 MW (scale-up da 90 MW già autorizzato da Terna nel 2025)
Non si conosce lo stato delle interlocuzioni con il Comune di Pregnana M.se su questo intervento urbanistico.
4. **Area di Viale delle Industrie** (da confermare)
Proponente: non noto
Progettisti: non noti
Potenza elettrica di progetto: 25 MW richiesti a Terna
Non si conosce lo stato delle interlocuzioni con il Comune di Pregnana M.se su questo intervento urbanistico.



Scenario di riferimento – i 4 datacenter di Pregnana M.se

In merito all'area ex-GEFCO, è noto che:

- Il "PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE VIALE DELLE INDUSTRIE 4/6/8 EX AREA GEFCO-CITROEN" è stato acquisito al protocollo n. 1289 del 10/02/2025 con istanza di approvazione presentata da ARA Logistica 4 S.r.l. (sede in Milano, Via C.G. Merlo 3, C.F./P.IVA 12685890969,
- È poi stato depositato con Prot. n. 1594 del 18/02/2025 l'aggiornamento Tav. n. 17, con l'aggiunta di maggiori alberature in ossequio ad una osservazione ricevuta in sede di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Con Decreto firmato il 02/09/2025, è stata disposta l'esclusione dalla procedura di VAS;
- È stata poi inviata con Prot. n. 8819 del 13/10/2025 la relazione idraulica generale, ad integrazione dei pareri di esclusione da VAS,
- successivamente è stata riproposta integralmente l'istanza di approvazione del Piano Attuativo con Prot. n. 2797 del 01/04/2026 e Prot. n. 3161 del 14/04/2026

Occorre inoltre ricordare che:

- in data 22.12.2025 Città Metropolitana di Milano ha inviato una comunicazione prot. 0234783 avente ad oggetto "Comune di PREGNANA MILANESE. Realizzazione di due edifici a destinazione Data Center in Comune di Pregnana Milanese (MI). Conferenza consultiva di concertazione finalizzata alla definizione e sottoscrizione di Accordo territoriale ai sensi dell'art. 10 delle NdA del PTM per il riconoscimento della rilevanza sovracomunale e metropolitana di contenuti della pianificazione comunale e per l'attivazione degli strumenti di compensazione e perequazione territoriale di cui all'art. 11 delle NdA del PTM, ai sensi del comma 4 dell'art. 10 delle NdA del PTM", nella quale è stata convocata la Conferenza consultiva di concertazione in data 4.2.2026 alle ore 14:30. La Conferenza era finalizzata alla definizione di un accordo territoriale per l'intervento di



realizzazione di due edifici in Pregnana Milanese a destinazione Data Center localizzati nell'area ex-GEFCO/Citroen;

- il Comune di Vanzago ha inviato in data 20.1.2026 con lettera Prot. 877 le osservazioni per la procedura di concertazione sull'area dell'area ex-GEFCO, chiedendo, in via principale, di ricevere anche il progetto del datacenter in previsione sull'area attigua ex-IVECO e, comunque, di effettuare la relativa istruttoria mediante la valutazione cumulativa dei due progetti/piani attuativi;
- in sede di prima Conferenza non è stato raggiunto un accordo tra le parti, da cui la necessità di eseguire una seconda seduta; in merito all'esigenza di un'analisi congiunta delle esternalità con specifico riguardo alle misure di mitigazione/compensazione, è stato concordato tra i partecipanti di effettuare una discussione delle compensazioni per entrambi i datacenter.
- il 9.3.2026 presso la Città Metropolitana di Milano si è tenuta la seconda conferenza di concertazione, in occasione della quale le parti hanno tutte concordato sull'opportunità degli interventi proposti dal Comune di Pregnana Milanese, nonché di ulteriori due condizioni ambientali richieste da Vanzago da includere nell'Accordo Territoriale che sono relative a:
 - **Tracciato dei cavidotti in alta tensione** - Città Metropolitana di Milano, unitamente ai Comuni del PLIS e al Parco Agricolo Sud Milano, collaboreranno nelle successive procedure ambientali e/o autorizzative – secondo le rispettive competenze – affinché il tracciato dei due elettrodotti in alta tensione interrati che il soggetto attuatore dovrà realizzare per collegare la stazione elettrica al Datacenter, venga collocato preferibilmente in affiancamento alle strade provinciali esistenti, e comunque evitando il suo passaggio all'interno delle aree tutelate e di pregio del SIC/ZPS IT2050006 Oasi WWF Bosco di Vanzago, del Parco Agricolo Sud Milano e dei Corridoi Ecologici Primari della Rete Ecologica Regionale e Metropolitana.
 - **Mitigazione impatto sul paesaggio in area di rilevanza paesistica art. 52 delle NTA** - Città Metropolitana di Milano, unitamente ai Comuni del PLIS si impegnano a chiedere ai soggetti gestori delle linee elettriche aeree presenti nell'area del PLIS del Basso Olona affinché procedano al loro interrimento. In particolare si chiederà:
 - a Duereti di interrare le linee aeree di media tensione presenti nell'area del PLIS del Basso Olona;
 - a TERNA S.p.A. di interrare l'elettrodotto in alta tensione T.215 da 220 kV Rozzano-Cesano-Tavazzano dal traliccio n°15 localizzato in Pregnana Milanese al traliccio n°11 localizzato in Pogliano M.se sfruttando le risorse economiche e gli interventi già previsti su questo elettrodotto.

1.3 Assetto societario delle realtà operanti nell'Area ex-GEFCO e modello operativo

Al fine di una migliore rappresentazione della complessità dei progetti inerenti la realizzazione di data center, si rende utile una breve sintesi circa gli attuali meccanismi del mercato dei datacenter *hyperscale*, dei rilevanti interessi economici che ruotano intorno a questo settore e degli attori coinvolti nelle procedure di cui si discute.



Ara Logistica 4 s.r.l., veicolo societario di **Arafin S.p.A.** – holding finanziaria milanese della famiglia Bruni che si occupa di investimenti e servizi finanziari – è il cosiddetto **developer** ovvero l'azienda che, tra le altre cose, individua l'area industriale dismessa e strategica di interesse, acquista il terreno, avvia l'iter urbanistico con l'amministrazione comunale, chiede la connessione a TERNA e accetta la proposta di connessione proposta, avvia l'eventuale bonifica del sito, negozia con l'amministrazione gli oneri da versare e le compensazioni, ecc.. La strategia operativa della società si reputa essere quella di ottenere la approvazione della convenzione o della variante urbanistica per poi vendere l'area con un valore aggiunto a chi costruirà veramente il datacenter. Da una analisi preliminare, pare che esistano almeno 15 "Ara Logistica" s.r.l. tutte controllate da Arafin con Codice ATECO 41.1 o 68.12 ovvero "*sviluppo di progetti immobiliari*" che sono dei classici SPV ovvero dei "Veicolo di Scopo". Vedasi tabella che segue.

Società	Comune	Coinvolgimento / Tipo di Progetto	Stato dell'Iter / Interlocazione con il Comune
Ara Logistica 1 S.r.l.	Badia Pavese (PV)	Insedimento di un nuovo polo logistico ad assetto industriale.	In corso d'approvazione. È stato avviato il procedimento di variante al PGT vigente per gli ambiti di trasformazione T5/a e T5/b.
Ara Logistica 2 S.r.l.	Casteggio (PV)	Polo logistico da 125.000 mq in via Milano composto da un grande capannone e uffici.	Iter urbanistico concluso. Cantierizzazione e pre-locazione sul mercato immobiliare.
Ara Logistica 3 S.r.l.	Palazzolo sull'Oglio (BS)	Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione n. 11 in via Bornico destinato a uso Produttivo-Terziario-Direzionale.	In fase di istruttoria tecnica per l'ottenimento della conformità al PGT.
Ara Logistica 4 S.r.l.	Pregnana Milanese (MI)	Piano di lottizzazione Ex Gefco-Citroen per l'integrale riconversione dell'area dismessa in un Data Center a due piani da 150 MW elettrici con possibile scale-up.	Verifica di Assoggettabilità alla VAS esperita. Piano Attuativo adottato in Giunta (DGC n°55/2026)
Ara Logistica 5 S.r.l.	Galliate (NO)	Sviluppo di un polo logistico su area da oltre 90.000 mq totali	Esclusione dalla VAS nel 2024. Piano esecutivo convenzionato (PEC) ambito APT.1 approvato con DGC n°13 del 20/1/2025 e DGC n°19 del 27/1/2025. VINCA conclusasi ad inizio 2026.
Ara Logistica 6...15	Non noti	Non noti	Società create nel periodo 2023-2024

Società denominate "Ara Logistica __ s.r.l." del gruppo Arafin S.p.A. e loro attività



DAMAC Digital / Edgnex è la divisione di DAMAC per la realizzazione di Data Center in tutto il mondo. DAMAC è stata fondata nel 2002 da Hussain Sajwani ed è una azienda con sede negli Emirati Arabi Uniti, leader mondiale nello sviluppo immobiliare di lusso. La controllata DAMAC Digital che ingloba il brand ENDGNEX Data Centers si occupa di infrastrutture digitali globali in particolare con la costruzione e gestione di **Data Center hyperscale di livello Tier III** in tutto il Mondo. DAMAC Digital viene definito hyperscaler/operator ed è la realtà che eredita il Piano Attuativo comunale dal *developer*, prende in mano il progetto e lo trasforma in un impianto definitivo ad alta tecnologia. Sottopone il progetto alla VIA (Valutazione di Impatto Ambientale) Nazionale presso il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) o, secondo la recentissima normativa alla Procedura Unificata, fino ad arrivare alla costruzione del sito industriale. Per farlo, costruisce anche la sottostazione elettrica interna al sito e progetta e realizza i cavidotti in Alta Tensione fino alla sottostazione di Terna, nonché le condotte in fibra ottica per collegarle alla rete dati mondiale. In seguito realizza le sale pronte per ospitare i server e tutte le infrastrutture necessarie per far funzionare il sito, stipula gli accordi relativi alle forniture e, nel frattempo, stipula accordi commerciali di affitto dei server tipicamente ai grandi operatori del settore secondo il modello “*Wholesale Colocation*”.

Il tenant è l'azienda che prende in affitto gli spazi server tipicamente con contratti a lungo termine che contemplano lo spazio e il consumo effettivo corrente che i server assorbono. Tipici *tenant* sono Microsoft (Azure), Amazon (AWS), Google (Cloud), Meta (Facebook) o le aziende che sviluppano i software di Intelligenza Artificiale quali OpenAI e NVIDIA.



Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO

Nazione	Luogo / Città	Mq dell'area (Sito/Edificio)	Potenza Elettrica	Stato Progetto
Arabia Saudita	Riyadh (RUH01)	~35.000 mq	55 MW totali (10 MW Fase 1)	Operativo (Infrastruttura completata/Fasi attive dal 2024-2025)
Arabia Saudita	Dammam (DMM01)	N.D.	N.D.	Operativo (Attivo dal 2024-2025)
Turchia	Smirne (Izmir)	~13.500 mq	N.D.	Operativo
Thailandia	Bangkok (BKK01)	Più lotti urbani	84 MW totali (investimento da 1 B\$)	In espansione / Operativo (Fase 1 completata a inizio 2026)
Spagna	Madrid (MAD01)	~22.000 mq	40 MW	In corso di sviluppo (Pianificato/In costruzione)
Grecia	Atene (Spata)	Joint Venture con PPC Group	25 MW (12,5 MW Fase 1)	In costruzione
Indonesia	Giacarta (JKT01)	15.080 mq (edificio)	19,2 MW	In completamento (Obiettivo metà 2026)
Finlandia	Area Nordica (Espoo/Kouvola)	Acquisizione del developer <i>Hyperco</i>	Multi-MW (Campus su larga scala)	In corso di espansione (Progetti avviati dal 2025)
Indonesia	Bekasi (Cikarang AI Campus)	~50.000 mq	144 MW (Investimento da \$2.3B)	In costruzione (fase 1)
Italia	Pregnana Milanese (MI)	~77.000 mq	Da 150 MW a 257 MW	Pianificato (Obiettivo operativo entro fine 2028 – fonte Comune di Pregnana 20.9.2025)

Progetti di DAMAC Digital di datacenter nel mondo, incluso il primo caso in Italia a Pregnana M.se



2 OSSERVAZIONI E RICHIESTE PRELIMINARI

2.1 Osservazioni sull'operatore Ara Logistica 4 s.r.l. e necessarie tutele e garanzie

Nella sezione 1.2 è stato descritto l'assetto societario degli attori in gioco nello sviluppo della lottizzazione ex-GEFCO e il modello operativo:

- Ara Logistica 4 s.r.l. è il cosiddetto merchant developer che ha acquistato l'area ex-GEFCO, avviato la bonifica, richiesto l'allacciamento a TERNA, e presentato il Piano Attuativo al Comune di Pregnana M.se.
- DAMAC Digital è l'*hyperscaler/operator* che comprerà l'area da Ara Logistica 4 s.r.l., presenterà l'istanza di VIA/Procedura Unificata nazionale e realizzerà il datacenter.
- L'utilizzatore finale, il *tenant*, che prenderà in affitto l'infrastruttura da DAMAC non è ancora noto e, comunque, non sarà mai in relazione con il Comune di Vanzago.

In primo luogo, si osserva che Ara Logistica 4 s.r.l. è un mero veicolo finanziario creato all'uopo a fine dicembre 2022 probabilmente per realizzare l'operazione immobiliare sull'area ex-GEFCO, ed è privo di strutture industriali proprie e di storico operativo nel settore IT. L'azienda ha un capitale sociale versato di soli € 10.000, il minimo legale per una s.r.l. Nel 2024, ultimo bilancio disponibile e consultato, il fatturato è stato nullo, non sono state registrate spese per il personale, ed ha avuto un risultato di esercizio in perdita. In aggiunta, come detto, Ara Logistica 4 s.r.l. - ma nemmeno la controllante Arafin S.p.A. - non pare abbia mai gestito operazioni immobiliari per datacenter da cui il rischio di impreparazione nel gestire un progetto così complesso dal punto di vista tecnologico e con risvolti ambientali rilevanti. Da queste semplici considerazioni, si evidenzia così una asimmetria tra l'entità economico-infrastrutturale del Data Center proposto e la consistenza patrimoniale del soggetto attuatore che mettono a rischio tutta l'operazione. In particolare, tale configurazione giuridica scherma i reali investitori e priva l'Amministrazione Comunale, la cittadinanza ed i Comuni che sono stati coinvolti nella concertazione territoriale (vedi art. 9 della bozza di convenzione) di una garanzia patrimoniale diretta in caso di danni ambientali, contenziosi acustici o interruzione del cantiere nell'area ex-GEFCO.

Se il Comune di Pregnana intende continuare con l'approvazione del predetto piano attuativo così come presentato in adozione, si richiede pertanto formale istanza affinché il Comune inserisca nella convenzione le seguenti clausole di maggior tutela:

[1] l'eventuale efficacia del Piano Attuativo sia subordinata alla presentazione di polizze fideiussorie bancarie "a prima richiesta" e con l'esclusione del beneficio di escussione emesse non dal veicolo di scopo, bensì dalle holding finanziatrici o dall'operatore finale DAMAC

[2] l'atto d'obbligo o la convenzione stessa siano sottoscritti anche dalla holding capogruppo, dal fondo di investimento controllante in qualità di co-obbligato in solido o da DAMAC.



[3] sia presente altresì un vincolo stringente che vieti la voltura delle autorizzazioni urbanistiche a soggetti terzi senza il preventivo e motivato assenso del Comune di Pregnana M.se.

[4] siano inserite nella convenzione un articolo per Penali per inadempimento e ritardi e uno contenente Clausole Risolutive Espresse come riportato qui di seguito.

Articolo ____ – PENALI PER INADEMPIMENTO E RITARDI

1. *Nel caso di ritardo o inadempimento nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle misure di mitigazione e compensazione ambientale, il Soggetto Attuatore sarà tenuto al pagamento in favore del Comune di Pregnana Milanese una penale pecuniaria giornaliera pari a € 2.000,00 per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo rispetto al cronoprogramma approvato.*
2. *Qualora il ritardo nell'adempimento si protragga per un periodo superiore a 60 giorni, l'Amministrazione Comunale, previa formale diffida ad adempiere entro il termine perentorio di 15 giorni rimasta infruttuosa, avrà il diritto insindacabile di:*
 - *a) Applicare una penale forfettaria ulteriore e maggiorata pari al 20% del valore complessivo delle opere non eseguite;*
 - *b) Escutere parzialmente o totalmente la fideiussione bancaria a prima richiesta di cui al successivo Articolo ____, al fine di eseguire d'ufficio e in danno del Soggetto Attuatore le opere omesse o ritardate.*
3. *L'applicazione e il pagamento delle penali non esonerano in alcun caso il Soggetto Attuatore dall'obbligo di ultimare le opere previste, né pregiudicano il diritto del Comune al risarcimento del maggior danno ambientale o patrimoniale subito.*
4. *Il Comune di Pregnana M.se destinerà le penali incamerate a beneficio della tutela dell'ambiente in particolare per l'ampliamento e/o per la massima tutela del Corridoio Primario delle RER che è interessato dalle esternalità dell'opera in oggetto e/o per opere o attività relative al PLIS del Basso Olona e/o per miglioramenti ambientali nel Comune di Vanzago*

ARTICOLO ____ – CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE

1. *Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, la presente Convenzione Urbanistica si risolverà di diritto, con effetto immediato dal ricevimento della comunicazione formale via PEC da parte del Comune di Pregnana Milanese, qualora il Soggetto Attuatore incorra in una delle seguenti fattispecie di inadempimento ritenute dalle parti come essenziali e insanabili:*
 - *a) Mancata, incompleta o tardiva presentazione/rinnovo delle polizze fideiussorie bancarie a prima richiesta secondo le modalità e gli importi stabiliti dall'Articolo ____;*



- *b) Sospensione ingiustificata dei lavori di cantiere o delle opere di mitigazione ambientale per un periodo continuativo superiore a 60 giorni;*
 - *c) Cessione totale o parziale dei diritti edificatori, ovvero voltura dei titoli abilitativi edilizi in favore dell'Operatore finale (DAMAC) o di successivi Tenant, in violazione del divieto di cessione senza il preventivo e formale assenso espresso dalla Giunta/Consiglio Comunale come disciplinato dall'articolo ____;*
 - *d) Accertata e reiterata violazione dei limiti di immissione e differenziali acustici prescritti dalla normativa vigente (L. 447/95) o dalle prescrizioni della VIA, qualora il Soggetto Attuatore non provveda al ripristino delle condizioni di conformità entro 30 giorni dalla contestazione dell'ARPA o degli enti competenti.*
2. *L'operatività della risoluzione di diritto di cui al presente articolo comporterà per il Comune di Pregnana Milanese l'immediata facoltà di:*
- *Incamerare integralmente le fidejussioni bancarie prestate, a titolo di indennizzo e salvo il maggior danno;*
 - *Sospendere l'efficacia dei titoli abilitativi edilizi e/o revocare l'autorizzazione all'esercizio del Data Center (Agibilità/Scia), con conseguente ordine di immediata cessazione di qualsiasi attività nell'area ex-GEFCO;*
 - *Acquisire al patrimonio comunale le opere di urbanizzazione parzialmente eseguite, senza che il Soggetto Attuatore possa avanzare pretese di indennizzo, rimborso o compensazione finanziaria.*

Giova osservare, a meno di errori di consultazione negli atti comunali di Pregnana Milanese, che:

- Il meccanismo della fidejussione è già presente nella convenzione urbanistica tipo “Convenzione_PA_produttivo_ottobre 2018.pdf” presente sul sito comunale
- Un meccanismo di penali per ritardi è già stato previsto in almeno un caso limitrofo dal presente datacenter - Piano Attuativo Industriale zona via Castellazzo/via Meucci – nel 2018; tale meccanismo era presente nella convenzione urbanistica tipo “Convenzione_PA_produttivo_ottobre 2018.pdf” presente sul sito comunale
- Nella convenzione urbanistica tipo “Convenzione_PA_produttivo_ottobre 2018.pdf” presente sul sito comunale è presente un articolo dedicato alle “Garanzie” che l’operatore deve produrre al Comune di Pregnana M.se
- In alcuni capitolati/contratti, il Comune di Pregnana Milanese ha inserito la clausola risolutiva espressa ex. art. 1456 del codice civile.



Non si comprende davvero come mai per il Piano Attuativo ex-GEFCO con l'operatore Ara Logistica 4 s.r.l. il Comune di Pregnana Milanese parrebbe adottare un approccio molto più accondiscendente e poco tutelante rispetto ad altri precedenti.

2.2 Osservazioni sulla bozza di convenzione inserita nella DGC 55/2026

Dall'analisi della bozza di convenzione urbanistica per l'area Ex-Gefco a Pregnana Milanese emergono criticità di natura tecnica, economica e giuridica. Il testo si presenta sbilanciato a favore del proponente Ara Logistica 4 s.r.l., lasciando il Comune e il territorio esposti a forti rischi come già indicato nel precedente paragrafo.

Si riporta qui di seguito integralmente l'Articolo 8:

“ARTICOLO 8 – Alienazione delle aree a terzi

1. Il Soggetto Attuatore potrà cedere a terzi, in tutto od in parte, ed a qualsiasi titolo, la proprietà degli immobili oggetto d'intervento e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente Convenzione. In tal caso, l'avente o gli aventi causa, si sostituiranno ad ogni effetto al Soggetto Attuatore assumendo tutte le obbligazioni della presente Convenzione poste a carico del dante causa, con effetti liberatori per quest'ultimo.”

Tale articolo stabilisce che il proponente può cedere l'area e la convenzione a terzi (es. DAMAC) e che l'acquirente subentra assumendosi gli obblighi *"con effetti liberatori per quest'ultimo"* (ovvero per Ara Logistica 4 s.r.l.). Questo articolo dimostra plasticamente che Ara Logistica 4 s.r.l. intende completare la fase urbanistica, vendere l'area a DAMAC e poi declinare ogni responsabilità futura (pp. 1, 12). Questa impostazione è altamente rischiosa per il Comune di Pregnana Milanese e per tutto il territorio e va contrastata chiedendo maggiori tutele e garanzie.

[1] rivedere l'articolo 8 della convenzione urbanistica in bozza con meccanismi di maggior tutela dell'ente e del territorio nel passaggio tra Ara Logistica 4 s.r.l. e DAMAC alcune delle quali indicate nella sezione precedente

Esempio di articolo 8 più tutelante:

“La cessione della presente Convenzione o la voltura dei titoli abilitativi edilizi a soggetti terzi è subordinata al preventivo e motivato assenso espresso dal Consiglio Comunale. Il Soggetto Attuatore originale rimarrà co-obbligato in solido con l'acquirente per i primi 5 (cinque) anni dalla voltura per tutte le obbligazioni e le penali della presente convenzione.”

Per quanto riguarda le fidejussioni, si è già riportato nel paragrafo precedente; un articolo potrebbe essere:

“A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi finanziari e manutentivi, il Soggetto Attuatore deposita contestualmente alla firma della presente polizze fideiussorie esclusivamente bancarie, emesse da istituti di credito di primaria rilevanza nazionale, redatte con clausola 'a prima richiesta', con espressa rinuncia al beneficio di escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con



rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c. L'importo garantito deve coprire il 100% del Contributo di Costruzione, delle Monetizzazioni e di tutte le opere di mitigazione ambientale e di compensazione territoriale indicate nella presente"

Per quanto riguarda penali e clausola risolutiva espressa già si è detto in precedenza.

Per quanto riguarda l'articolo 1 comma 6 sul tema delle altezze, il Comune di Vanzago sottolinea la non condivisione di tale aumento sconsiderato (22 metri per gli edifici, fino ad un totale di 26 metri inclusi gli impianti in copertura) rispetto al valore massimo di PGT (15 metri), ma si veda la sezione dedicata.

Per quanto riguarda l'articolo 13 (Obblighi particolari), si chiede di aggiungere alcune specifiche tecniche che meglio consentono di controllare il progetto ed evitare successive varianti che andrebbero ad aumentare l'impatto già estremamente eccessivo che è presente nel Piano Attuativo stesso.

[2] inserire un impegno sull'impiego delle migliori tecnologie disponibili o, in inglese, *Best Available Technologies* (BAT) al fine di garantire una efficienza elevata, ad esempio con un PUE (*Power Usage Effectiveness*) operativo a regime inferiore a 1,20

[3] inserire in convenzione un impegno a non fare scale-up per evitare di aumentare drasticamente l'impatto sul territorio e per rivedere drasticamente l'impianto del progetto presentato, di fatto limitando la potenza richiesta a Terna agli attuali 150 MW elettrici già ottenuti, o al valore che verrà ritenuto quello più opportuno nella conferenza di servizi/VIA per limitare gli impatti ambientali che il datacenter produce.

Per quanto riguarda il problema dell'impatto acustico e l'effetto isola di calore, si chiede di inserire una specifica richiesta volta all'utilizzo di sistemi avanzati che riducono drasticamente tali problematiche (vedi nella sezione dedicata).

[4] inserire in convenzione un impegno prediligendo sistemi di raffreddamento dei server di tipo liquido Direct-to-Chip al fine di minimizzare l'impatto acustico e l'effetto isola di calore sulle coperture

Esempio del punto da aggiungere all'articolo 13:

"2. Il Soggetto Attuatore si obbliga, anche per i propri aventi causa ed eventuali utilizzatori finali (tenant), a implementare le migliori tecnologie disponibili (BAT) volte a garantire un PUE (Power Usage Effectiveness) operativo a regime non superiore a 1,20, prediligendo sistemi di raffreddamento liquido Direct-to-Chip al fine di minimizzare l'impatto acustico e l'effetto isola di calore sulle coperture, nonché a limitare la potenza elettrica massima utilizzata all'interno del sito ex-GEFCO al valore attualmente presente negli elaborati presentati in sede di esclusione VAS e di adozione del Piano Attuativo pari a 150 MW [N.B.: vedi richiesta di riduzione e/o eventuali modifiche che verranno in sede di VIA/Procedimento Unico]."

[5] inserire in convenzione un impegno a non incrementare il numero e la taglia dei generatori di emergenza rispetto a quelli previsti in sede di esclusione VAS e adozione del Piano Attuativo (i.e.: 25 generatori per ogni edificio da circa 2 MWe ciascuno collocati come nelle tavole 4 e 19 ex art. 2 della convenzione)



Esempio del punto da aggiungere all'articolo 13:

"3. Il Soggetto Attuatore si obbliga, anche per i propri aventi causa ed eventuali utilizzatori finali (tenant), a mantenere la dotazione di 25 generatori per ogni edificio da circa 2 MWe ciascuno collocati come nelle tavole 4 e 19 ex art. 2 della convenzione.

[6] inserire in convenzione all'articolo 2 – Elaborati del Piano Attuativo tutti i documenti allegati alla DGC 55/2026 al fine di meglio descrivere quale sia l'effettivo progetto che verrà realizzato sotto ogni punto di vista e per garantire gli impatti sull'ambiente previsti in sede di esclusione VAS e in fase di adozione del Piano Attuativo

Da ultimo, non si comprende come mai il Comune di Pregnana Milanese abbia inserito la seguente clausola:

ARTICOLO 10 – Spese, oneri, asservimenti e altre compensazioni

1. In aggiunta ai contributi previsti dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a versare al Comune di Pregnana Milanese un contributo annuo di euro 20.000,00 (ventimila) per dieci anni, per un importo totale di € 200.000,00 (duecentomila), destinato alle attività sociali educative, culturali e di promozione Ambientale organizzate dal Comune.

Il primo versamento avverrà contestualmente alla stipula della presente Convenzione e i successivi ogni anno a partire da tale data. Qualora l'attuazione del PA avvenisse prima dei 10 (dieci) anni previsti, il Soggetto Attuatore verserà la quota residua in un'unica soluzione contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità dell'ultimo edificio realizzato.

Tale importo è totalmente arbitrario e non collegato ad alcuna motivazione se non la volontà di esigere dall'operatore una maggiorazione rispetto a quanto dovuto al Comune stesso. Si fa notare che, ad esempio, per un'area industriale adiacente il Data center di che trattasi, attualmente in fase di variante presso lo stesso Comune di Pregnana M.se (Piano Attuativo Industriale Viale delle Industrie 4/6/8), non è previsto un meccanismo simile. Stupisce poi che tale importo non sia mai stato menzionato dal Comune di Pregnana Milanese nelle interlocuzioni con i Comuni di Rho, Pogliano M.se e Vanzago e con la Città Metropolitana di Milano nella fase di concertazione per gli impatti sovracomunali dell'intervento urbanistico, anzi è in contrasto con le dichiarazioni del Comune di Pregnana che non avrebbe preteso alcun contributo per sé oltre alle risorse "dovute" per gli obblighi urbanistici (es.: oneri e costi di costruzione) poiché tali risorse sarebbero state destinate alla concertazione con i comuni del PLIS del Basso Olona.

Le richieste in tale senso sono le seguenti:

[7] si chiede al Comune di Pregnana M.se di esplicitare i presupposti per richiedere un contributo aggiuntivo di € 200.000 suddiviso in 10 annualità (ex art. 10) e come sia stato quantificato, con la valutazione di devolvere tali somme in favore del PLIS del Basso Olona.



2.3 Osservazioni sullo schema operativo dello sviluppo del Data Center ex-GEFCO

L'approccio opposto allo schema **developer-operator-tenant** descritto in precedenza è quello del **Self-Build** nel quale l'utente finale realizza da solo il proprio datacenter. In questo approccio, la totale trasparenza documentale è dettata dal fatto che l'utente finale presiede l'intera filiera fin dall'inizio della ricerca dell'area, assumendosi la responsabilità diretta degli impatti volumetrici, idrici, elettrici e ambientali. Nella tabella seguente, sono riportati alcuni esempi di tale schema che risulta molto più tutelante per l'ente pubblico poiché sin dall'inizio delle interlocuzioni si ha davvero idea di cosa verrà realizzato e quali saranno gli impatti sul territorio.

Comune	Operatore Finale (Proprietario)	Dimensioni dell'Area	Potenza Elettrica / IT a finire	Note di Progetto
Rho / Pero (MI)	Amazon Data Services Italy	~100.000 m ² (Aree Ex-Cam Petroli / IP DEIN)	79 MW IT a regime	Progetto integrato sottoposto a VIA Nazionale. Prevede lo sviluppo parallelo di due grandi edifici con layout a blocchi modulari pre-calcolati.
Magenta (MI)	Microsoft Azure	~140.000 m ² (Area industriale riqualificata)	~130 MWe allaccio complessivo (~88 MW IT finali)	Regione Cloud proprietaria ("Italy North"). Sviluppo edilizio basato su edifici speculari. Il PUE e la densità termica per rack sono standardizzati sulle linee guida globali della multinazionale.
Ponte San Pietro (BG)	Aruba (Global Cloud Campus IT3)	~200.000 m ² (Recupero dell'ex Cottonificio Legler)	60 MW IT raggiungibili a pieno sviluppo del campus	Il più grande Data Center Campus d'Italia. Essendo Aruba operatore verticale unico, il bilancio energetico e di massa è trasparente all'origine. Utilizza un sofisticato sistema di raffreddamento geotermico (acqua di falda a circuito chiuso) unito a centrali idroelettriche e fotovoltaiche proprietarie.

Esempi di sviluppo di datacenter sul modello Self-Build



Dall'analisi della situazione della Città Metropolitana di Milano e/o della Lombardia, è possibile però avere un quadro più completo dei vari schemi operativi industriali che portano alla realizzazione di un datacenter. Nella tabella seguente, citando alcuni esempi, si riportano tali schemi operativi con una valutazione del profilo di rischio per l'ente pubblico e del grado di trasparenza urbanistica e ambientale che tali schemi hanno insiti. ATTENZIONE: le valutazioni riportate si basano sul modello industriale per la realizzazione del data center e delle interlocuzioni con l'amministrazione comunale e non rappresentano in alcun modo un giudizio o una valutazione delle aziende menzionate né sul loro grado di affidabilità.

N°	Schema Operativo	Descrizione del Modello di Relazioni Industriali	Operatori di Riferimento nell'area Lombarda	Trasparenza Ambientale e Urbanistica
1	Direct / Self-Build (Sviluppo Diretto)	L'utente finale fa tutto in proprio: compra l'area, progetta, autorizza e gestisce direttamente i propri server per uso esclusivo.	Amazon (AWS) (Rho/Pero) Microsoft Azure (Magenta) Aruba (Ponte S. Pietro)	Alta: Il progetto è definitivo e completo fin dal primo deposito. Gli impatti sono reali e palesi sin dall'origine.
2	Fondo Infrastrutturale / Wholesale (Sviluppo immobiliare)	Il cosiddetto <i>operator</i> costruisce il datacenter per poi affittarlo ad un singolo <i>tenant</i> o in alternativa ad un numero estremamente limitato, completando gli edifici sulle richieste degli stessi.	DAMAC / Edgnex (Pregnana) Vantage Data Centers (Cornaredo) CyrusOne (Settimo M.)	Critica: Sono depositati spesso " <i>progetti involucri</i> " comunali o " <i>scatole</i> " per bloccare le cubature, i layout, e i parametri di piano, rimanendo le varianti reali alle fasi successive quando sono stati individuati i <i>tenant</i> . Nei progetti depositati gli impatti rischiano di essere fittizi, sottostimati o non consistenti per mancanza di approfondimento sugli impianti e sul contenuto del datacenter stesso.
3	Campus Multi-Tenant (Wholesale Colocation)	L'operatore crea un hub digitale protetto suddiviso in vari lotti o fabbricati indipendenti, affittando singoli edifici strutturati a Tenant diversi.	DATA4 (Campus Cornaredo / Settimo)	Frazionata: L'impatto complessivo a regime viene autorizzato un edificio alla volta, riducendo la percezione iniziale del cumulo degli effetti. Tale pratica ha un correttivo nelle Linee Guida nazionali (vedi sezione dedicata).



4	Carrier-Neutral Open Ecosystem (<i>Ecosistema Aperto</i>)	Edifici monoblocco massicci costruiti con brevetti di sicurezza proprietari, dove chiunque (aziende, banche, cloud) può affittare spazi o singole gabbie.	STACK Infrastructure (Siziano - ex Supernap)	Alta: Il modulo costruttivo esterno è rigido e standardizzato per le massime potenze sin dalla prima riga di disegno della VIA Nazionale.
5	Partnership TLC-Cloud (<i>Integrazione Verticale</i>)	Operatori di telecomunicazioni che mettono a disposizione le proprie centrali e reti storiche in tandem con la tecnologia di un <i>tenant</i>	TIM Enterprise + Google Retelit / Avalon (Corsico)	Alta: Riqualificano aree industriali o centrali esistenti all'interno del tessuto urbano, con impatti già storicizzati e monitorati.
6	Retail Interconnection Hub (<i>Polo di Connettività</i>)	Il valore venduto non è lo spazio, ma l'interconnessione fisica immediata. Ospita molti piccoli clienti (rack singoli) nello stesso corridoio.	EQUINIX (Campus ML1-ML5 Milano)	Completa: La gestione del layout interno è totalmente centralizzata e i flussi energetici sono definiti all'origine.
7	Merchant Developer (<i>Sviluppatore Puro</i>)	Società immobiliari logistiche che sbloccano l'urbanistica e i Piani Attuativi comunali al solo scopo di rivendere l'area sbloccata a un cosiddetto <i>Operator</i> .	DEVELOG Ara Logistica 4 S.r.l. (Pregnana)	Nulla: È la fase meno trasparente e più rischiosa. Non conoscendo i bisogni dei clienti finali, i server da impiegare, le tecnologie finali, etc. vengono presentati progetti con relazioni tecniche generiche o fittizie e con impatti sull'ambiente sottodimensionati.

Riassunto dei vari modelli di sviluppo dei datacenter con una valutazione del grado di rischio



Al fine di rendere compatibile l'iter amministrativo con la tutela degli interessi pubblici coinvolti e garantire la valutazione degli impatti sull'ambiente e sulla salute:

[1] si chiede al Comune di Pregnana M.se di rafforzare le interlocuzioni con DAMAC Digital che sarà l'*operator* nonché futuro proprietario e gestore del sito industriale e, come già indicato in altra parte, di redigere una convenzione nella quale si riportino ora per allora gli obblighi in capo a DAMAC.

Si ritiene che tale scelta sia obbligata viste le criticità rilevate nelle presenti osservazioni e visti gli impatti complessivi che saranno generati da tale infrastruttura. In aggiunta, si segnala che non solo Ara Logistica 4 s.r.l./Arafin ma anche DAMAC Digital non abbia una comprovata capacità di gestire datacenter di tale rilievo, da cui la crescita del rischio e la necessità di maggiori tutele per l'ente pubblico e per tutto il territorio. Basti pensare che DAMAC:

- è alla sua prima esperienza in Italia;
- è alla sua terza esperienza in Europa, dopo Grecia e Spagna, dove però sta realizzando interventi molto più limitati rispetto a quello di Pregnana;
- non pare che abbia fatto impianti così grandi come quello di Pregnana tranne quello attualmente in iter in Thailandia.

In aggiunta a questo, anche il Comune di Pregnana Milanese è alle prese per la prima volta in un progetto così complesso, dal quadro normativo in rapido divenire, e per una infrastruttura IT estremamente difficile da analizzare e valutare senza le necessarie competenze tecniche.

Il Comune di Vanzago ritiene che il rischio insito in tale operazione secondo il modello *developer-operator-tenant* e con i privati Ara Logistica n. 4 s.r.l. e DAMAC Digital sia estremamente elevato soprattutto dal punto di vista della qualità della realizzazione finale e delle tutele per l'ambiente, pertanto invita il Comune di Pregnana Milanese ad aprire una seria ed approfondita riflessione in collaborazione anche con il Comune di Vanzago che si trova a registrare per primo le esternalità di questa infrastruttura digitale.



3 OSSERVAZIONI E RICHIESTE DI NATURA PROGETTUALE

3.1 Valutazione delle alternative progettuali

Studio del masterplan e analisi delle alternative progettuali

Nelle procedure di valutazione ambientale — e in particolare secondo i criteri consolidati della Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) nazionale regolata dal D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'Ambiente) — l'esame delle alternative tecnologiche e localizzative costituisce un elemento strutturale e insostituibile dello studio ambientale.

Tale impianto metodologico impone al proponente di:

- Giustificare le scelte tecnologiche, dimensionali e di inserimento urbanistico.
- Dimostrare l'ottimizzazione dei consumi energetici, idrici e di suolo.
- Confrontare gli impatti della soluzione proposta con scenari alternativi (inclusa l'Opzione Zero).

La redazione di un accurato Studio del Masterplan e l'Analisi delle Alternative sono indispensabili per mitigare in radice le forti pressioni territoriali e ambientali indotte da insediamenti energivori e infrastrutturalmente impattanti come i Data Center, nonché normalmente previste dai proponenti per investimenti superiori al miliardo di €.

Rilevazione della carenza documentale nel Piano Attuativo ex-GEFCO

Dall'analisi della documentazione tecnica depositata e pubblicata sul portale istituzionale del Comune di Pregnana Milanese emerge una totale e critica assenza di:

1. Un'analisi delle alternative di progetto: non viene fornita alcuna evidenza formale circa la valutazione di configurazioni tecnologiche e impiantistiche o layout planivolumetrici differenti da quello presentato, né sono stati esplicitati i motivi ambientali della scelta effettuata né le limitatissime mitigazioni ambientali identificate.
2. Uno studio del Masterplan d'area: il progetto si configura come un intervento isolato all'interno del lotto di Via Vanzago / Viale delle Industrie, privo di una visione organica di sistema che ne esamini l'inserimento cumulativo.

Motivazioni tecniche e criticità ecologico-ambientali

La mancanza di tali elaborati impedisce agli enti competenti e al pubblico interessato di valutare la reale sostenibilità dell'intervento, con specifico riferimento alle seguenti matrici:

- Impatto termico ed energetico: l'assenza di analisi di alternative tecnologiche non permette di verificare se siano state vagliate soluzioni per la minimizzazione dell'effetto delle isole di calore — elemento fondamentale per un datacenter da 150MWe con scale-up previsto fino a 257 MWe, l'eventuale recupero del calore residuo (es. teleriscaldamento rurale o industriale), né l'integrazione di sistemi di autoproduzione energetica avanzati in grado di alleggerire il carico sulla rete ad alta tensione.
- Impatto idrico e sistemi di raffreddamento: non è presente un bilancio idrico né confronto strutturato tra diversi sistemi di raffreddamento (es. evaporativo vs aria/condensazione); si indica solamente la soluzione di utilizzo di *chiller* in copertura senza consumo di acqua di falda ma, come si vedrà



nella presente relazione, il bilancio energetico è errato e le soluzioni proposte sottostimate, da cui la scarsa credibilità di quanto riportato nel progetto.

- Impatto cumulativo d'area: Il territorio di Pregnana Milanese e soprattutto quello di Vanzago sono oggetto di una massiccia e simultanea proliferazione di poli digitali sulle aree ex-GEFCO, ex-IVECO, ex-Olivetti. Mancando uno studio del Masterplan complessivo, l'intervento ex-GEFCO viene valutato singolarmente, omettendo gli effetti cumulativi sull'ambiente e sulla popolazione, come prescritto dalla normativa e come meglio descritto nella presente relazione.
- Impatto paesaggistico e ambientale: l'assenza di un Masterplan e di una analisi di inserimento paesaggistico e ambientale di una infrastruttura così massiccia come quella proposta non garantisce la continuità delle connessioni ecologiche con le aree protette adiacenti, come il PLIS del Basso Olona in primis e poi il Parco Agricolo Sud Milano e il WWF, nonché il rispetto paesaggistico dell'ambito di pregio paesaggistico tutelato dal PTM di Città Metropolitana.

Richieste al Comune di Pregnana M.se

Alla luce delle lacune riscontrate, si richiede formale integrazione documentale da parte del proponente. Nello specifico

[1] si richiede la predisposizione di questi documenti:

- **Relazione tecnica sulle alternative tecnologiche: Un documento analitico che metta a confronto diverse soluzioni impiantistiche di raffreddamento e di efficientamento energetico, motivando la scelta migliore sotto il profilo della minimizzazione degli impatti.**
- **Studio di Masterplan esteso: una planimetria generale e una relazione di inserimento urbano che valuti gli impatti cumulativi del Data Center in sinergia con gli altri insediamenti previsti in zona.**
- **Studio di impatto ambientale e paesaggistico e progetto di mitigazione: un piano dettagliato volto ad analizzare l'inserimento ambientale e paesaggistico del data center proposto identificando tutte le misure di mitigazione possibili e quelle che verranno implementate nel Piano Attuativo.**

3.2 Riduzione dell'altezza massima

Altezza degli edifici

Il tema dell'altezza massima degli edifici del datacenter inseriti nel piano attuativo dell'area ex-GEFCO rappresenta un problema significativo sollevato dal Comune di Vanzago in tutte le interlocuzioni con il Comune di Pregnana M.se. sin dal primo incontro nel settembre 2025. **L'altezza degli edifici prevista appare eccessiva e in conflitto con la necessità di tutelare l'aspetto paesaggistico dell'area al confine con Vanzago.**

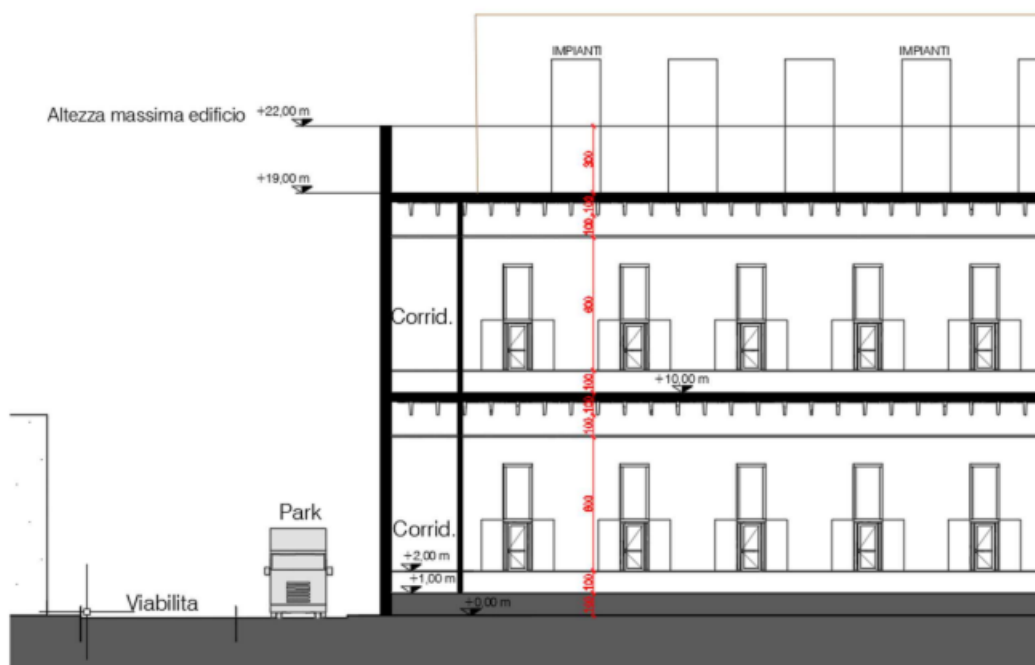
Nella relazione tecnica si riporta il paragrafo 4 che riporta questo:

"L'altezza del fronte di coronamento (parapetto) si attesta invece ad una quota di circa 22 metri. Tale valore rappresenta l'altezza massima prevista dell'edificio in accordo alle definizioni riportate in Allegato B della D.G.R. 24.10.2018, n. XI/695."

Si riporta poi questo:

“...le unità esterne degli impianti vengono normalmente installate in copertura, e consistono in macchinari meccanici per il condizionamento degli spazi interni (Chillers, UTA, Dry Coolers) e unità di trattamento aria/acqua racchiuse in piccoli volumi tecnici, spesso prefabbricati. Tali tipologie di macchinari, comprensivi delle relative strutture metalliche di supporto, sono caratterizzate da un'altezza indicativa pari a 6 metri...”

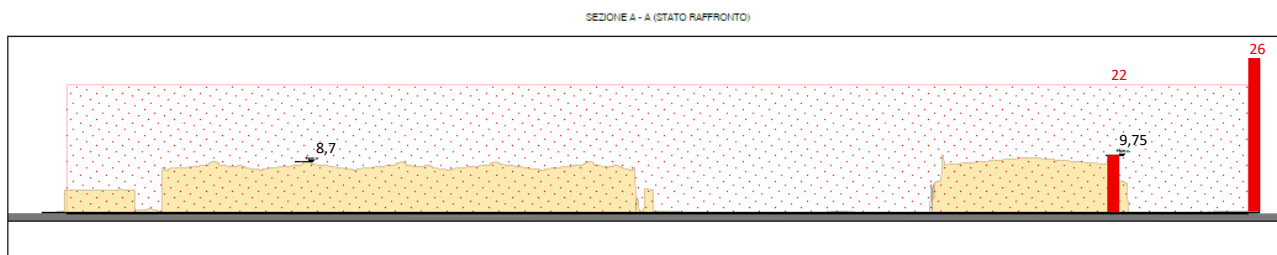
A parte il fatto che 6 metri di macchinari sono in netto contrasto con il concetto di “piccoli volumi tecnici” come invece accade per le abitazioni residenziali (ad es.: i vani ascensori) dove si parla al massimo di qualche decina di centimetri o al massimo dell'ordine di grandezza del metro, da nessuna parte della relazione tecnica si quantifica l'altezza massima comprensiva di impianti. Esiste però l'immagine di una sezione che chiarisce meglio:



Estratto dalla Relazione Tecnica e dalla tavola 7 – altezza massima dell'edificio di 22 metri (definizione urbanistica)

Non esiste all'interno della documentazione di piano un documento nel quale viene quotata l'altezza massima comprensiva degli impianti. Ad esempio,

- nella tavola 7 “profili urbani dello stato di progetto” si quota solo la cosiddetta “altezza massima edificio - 22 metri”; si nota però come la “barriera acustica” riportata in sezione è un continuum lungo tutta la copertura, rappresentando di fatto un vero e proprio “terzo piano”
- nella tavola 8 “profili urbani dello stato di raffronto” sono riportate due sezioni ma solo con le altezze massime dello stato di fatto pari a 8,7 e 9,75 metri ma il volume del datacenter è solo indicato con un'area punteggiata senza quote; dall'analisi in scala si evince che l'area punteggiata indica 22 metri, ovvero l'altezza del parapetto non già il limite massimo dell'edificio comprensivo degli impianti, come invece è fatto per lo stato di fatto.



Estratto dalla Relazione Tecnica e dalla tavola 6 con le aggiunte in rosso per meglio indicare le altezze

Il documento “C. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE” invece riporta quanto segue:

Articolo 3, comma 11 - *“Le particolari caratteristiche e le esigenze di carattere tecnologico che richiedono gli edifici atti ad ospitare funzioni di Data Center e l’assetto volumetrico progettato, giustifica le previsioni di tolleranza ammesse dall’art. 16 comma 3 del Piano delle Regole del PGT stabilendo per il piano attuativo in questione un’altezza massima degli edifici pari a 22 metri, senza computare ai fini del calcolo di tale altezza gli impianti tecnologici in copertura se conformi ai criteri di cui al successivo art. 7”.*

Articolo 7.B. Altezze massime: *“7. L’altezza massima degli edifici, definita ai sensi dell’art. 16 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente, è stabilita in 22 metri e si riferisce esclusivamente ai volumi edilizi costituenti Superficie Lorda (SL).*

8. Gli impianti tecnologici e le strutture tecniche eventualmente installati sulle coperture degli edifici, in quanto strettamente funzionali al funzionamento del data center, non sono computati ai fini della verifica dell’altezza massima di cui al comma precedente, purché non configurino volumi edilizi chiusi.

9. In ogni caso, l’altezza massima complessiva, comprensiva sia degli edifici e sia delle eventuali installazioni impiantistiche collocate sulle coperture, non potrà superare il limite assoluto di 26 metri.

10. Le installazioni tecnologiche poste sulle coperture degli edifici:

- *devono essere strettamente funzionali al funzionamento degli impianti tecnologici del data center;*
- *non devono generare volumi edilizi chiusi o superfici utilizzabili;*
- *non possono essere trasformate, neppure potenzialmente, in superfici edilizie o locali chiusi.*

Si fa presente che tale richiesta era già stata avanzata identica da Vanzago all’interno del percorso con Città Metropolitana per la concertazione territoriale come da lettera prot. 877 del 20 gennaio 2026:

“Il Comune di Vanzago ritiene che l’altezza fisica massima fuori terra che dovrebbe essere raggiunta dai datacenter in questa area debba essere 18 metri impianti inclusi, al fine di non impattare oltremodo sulla qualità del paesaggio.

Inoltre, è fondamentale che tale aspetto venga affrontato con una opportuna analisi di inserimento paesaggistico, individuando opportune mitigazioni e schermature.”



ma tale richiesta non è stata presa in considerazione in quel tavolo, come si evince dai verbali delle due riunioni.

Da ultimo si osserva che non esiste in tutta la documentazione fornita alcuna sezione che dimostri nel dettaglio come sono organizzate le sale dati, elemento fondamentale per comprendere ed apprezzare l'altezza dell'interpiano, né dove sono presenti tutte le apparecchiature e gli impianti fondamentali per i datacenter. Le informazioni fornite in tale senso, invece, sono spesso non consistenti tra di loro.

In merito all'altezza massima degli edifici, si chiede pertanto di:

[1] Ridurre l'altezza massima degli edifici contenenti i server e ridurre quindi l'impatto complessivo del progetto.

[2] nella ri-emissione della documentazione del piano attuativo, mostrare chiaramente nella tav. 08 "profili urbani dello stato di raffronto" le effettive altezze degli edifici del datacenter inclusive di ogni elemento in copertura e di specificare le quote massime per edificio, per comprendere bene la modifica dell'impatto visivo rispetto alla condizione attuale.

Ipotesi sulla motivazione dell'altezza eccessiva: massimizzazione del ritorno economico dell'investimento

La scelta di dimensionare il datacenter nell'area ex-GEFCO con una altezza di 26 metri totali senza alcuna valutazione di possibili alternative, considerazioni in merito all'inserimento paesistico, ai limiti di PGT o agli impatti ambientali (vedi sezioni dedicate) è sicuramente censurabile. Nelle interlocuzioni avviate dal settembre 2025 in poi con il Comune di Pregnana M.se, su tale tema l'amministrazione comunale ha confermato che i 26 metri di altezza sono stati la richiesta del proponente sin dai primi incontri, quasi che fosse un vincolo di progetto. Tale vincolo non è mai stato né messo in discussione dal Comune di Pregnana M.se né giustificato adeguatamente nella documentazione del Piano Attuativo, mentre il Comune di Vanzago ha chiesto fin dalle prime interlocuzioni del settembre 2026 con Pregnana di ridurre tale altezza massima, ribadita in seguito nell'ambito dei tavoli di concertazione territoriale con Città Metropolitana di Milano e con i Comuni del PLIS.

Per comprendere come mai il privato abbia imposto tale vincolo di progetto al posto di partire dalla necessità di massima tutela dell'ambito in cui l'intervento di colloca, il Comune di Vanzago ha ipotizzato che una altezza così eccessiva derivi dalla necessità per il privato di garantire un elevato valore di potenza di calcolo (in termini di MWIT), da cui l'elevata potenza elettrica richiesta a Terna (MW elettrici).

Come detto in apertura rispetto al modello industriale *developer-operator-tenant* di sviluppo del datacenter sull'area ex-GEFCO, sia l'operatore che ha proposto il piano attuativo sia chi presenterà l'istanza di VIA, non vendono software né servizi digitali, ma affittano l'infrastruttura. Questo modello si chiama **Wholesale Colocation** (colocation all'ingrosso) o **Build-to-Suit** (costruito su misura) a seconda degli accordi che verranno stabiliti tra l'operatore e il *tenant*.

Dalle interlocuzioni con operatori del settore e con analisi di mercato, il principale strumento contrattuale utilizzato è il cosiddetto "shell & core" + power di lungo periodo (10-15 anni), ovvero il *tenant* paga l'*operator*



l'affitto misurato in kW/mese a cui si aggiungono le spese per le utenze e altre spese accessorie. Siccome l'affitto dipende dalla potenza di calcolo impiegato (e non sui mq) è chiaro che più l'impianto è potente più è redditizio.

La conclusione di questo ragionamento è che per massimizzare il profitto, gli operatori di settore tendono a costruire datacenter con la potenza di calcolo massima, ma - per raggiungere questo obiettivo – bisogna costruire data center con altezza complessiva sempre più grande.

Evidenza del rapporto potenza-redditività: il caso ex-Bull a Pregnana

Se non bastasse il fatto che l'affitto all'utilizzatore di calcolo si misura in potenza di calcolo, per dimostrare l'assunto che **maggiore potenza di calcolo e quindi maggiore potenza elettrica richiesta a Terna implica più redditività dell'investimento**, è possibile citare il caso del futuro datacenter di Pregnana nell'area ex-Bull. L'area ex-Bull è stata acquistata da una società che si chiama Grifone SPV s.r.l.² il cui azionista unico è AiOnX SCSp, società in accomandita semplice di diritto lussemburghese, che è il braccio operativo di SWI Group nell'ambito della tecnologia e delle infrastrutture per l'Intelligenza Artificiale. Secondo il giornale Altreconomia, Grifone SPV s.r.l. ha acquistato all'asta l'area ex-Bull da 200.000 mq per 40 milioni di €, ponendo le basi per la nascita del cosiddetto "Pregnana Innovation Campus".

Nel prospetto informativo del 16 febbraio 2026 redatto in occasione della quotazione su Euronext Amsterdam di SWI Capital Holding Ltd (SWICH), holding nata dalla fusione tra Icona Capital e Stoneweg, con sede a Singapore, si riporta quanto segue:

"As at June 30, 2025, € 47.8 million of notes has been subscribed. The estimated fair value of the Pregnana Innovation Campus as at June 30, 2025 is € 125 million. During the first half of 2025, the Group secured an additional 60 MW power for the Pregnana Innovation Campus, bringing the total power to 150 MW. This additional power resulted in an increase in the estimated fair value of € 18 million (from € 107 million as at December 31, 2024 to € 125 million as at June 30, 2025)."

Il testo in inglese conferma che la prima previsione di potenza elettrica di 90 MW è stata poi portata a 150 MW; quando Terna ha confermato la fornitura di 150 MW la valutazione di mercato dell'area (il cosiddetto *fair value*) è cresciuto da 107 M€ a 125 M€ (+17% circa). Questo conferma l'assioma "**più potenza elettrica = più redditività dell'investimento**".

Per capire l'ammontare degli importi in corso, come nel caso in esame, si può comprendere che l'acquisto di un terreno per 40 M€ dopo solo un paio di anni vale già 125 M€ con una crescita esponenziale solo per la previsione di installarci un datacenter.

² Grifone SPV s.r.l. è una società a responsabilità limitata per scopi specifici (Special Purpose Vehicle) di diritto italiano costituita ai sensi della legge sulle cartolarizzazioni (Legge 130/1999). Essa opera come lo strumento finanziario e giuridico utilizzato dal gruppo SWI (tramite la controllata AiOnX) per gestire l'acquisizione e lo sviluppo del patrimonio immobiliare ex-Bull a Pregnana Milanese. Il capitale sociale è 10.000 euro (minimo di legge per le s.r.l.) e il codice ATECO è 68.11 (Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri).



Schema logico del legame tra potenza elettrica/IT dell'impianto e redditività

Correlazione altezza degli edifici e potenza elettrica

A questo punto è necessario eseguire il secondo passaggio, ovvero quello tra incremento della potenza elettrica e altezza del datacenter. Per l'analisi della relazione tra la potenza elettrica (MW) e l'altezza di interpiano nei data center italiani, il Comune di Vanzago ha predisposto una tabella di benchmarking su diversi datacenter italiani esistenti o previsti estraendo i dati della documentazione recuperata dalle procedure di VIA o da altre fonti recuperate in rete. L'analisi dimostra chiaramente che, a parità di superficie, la **densità energetica (kW/mq)** è il **driver principale dell'altezza**. Se un proponente scegliesse una densità inferiore, i volumi necessari per il raffreddamento e le infrastrutture elettriche si ridurrebbero drasticamente, permettendo interpiani più bassi e, di conseguenza, altezze più contenute.

#	Località / Operatore	Potenza (MW)	Interpiano (m)	Note Tecniche
1	Roma (NameX)	20	4,20	Struttura urbana; rack a bassa densità.
2	Torino (Irideos)	22	4,60	Layout tradizionale ad aria.
3	Rozzano (TIM - DC1)	25	4,80	Interpiani standard industriali.
4	Milano (Equinix - ML2)	28	4,60	Ottimizzazione spazi in area densa.
5	Arezzo (Aruba - DC-A)	30	4,50	Modello modulare; altezza contenuta.
6	Milano (Infracom)	30	5,00	Gestione termica tradizionale.
7	Roma (Aruba - DC-Roma)	30	5,50	Standard moderno per il Centro Italia.
8	Bologna (Lepida)	32	4,50	Focus su affidabilità e ridondanza.
9	Padova (NetCenter)	35	4,70	Servizi locali; rack standard.

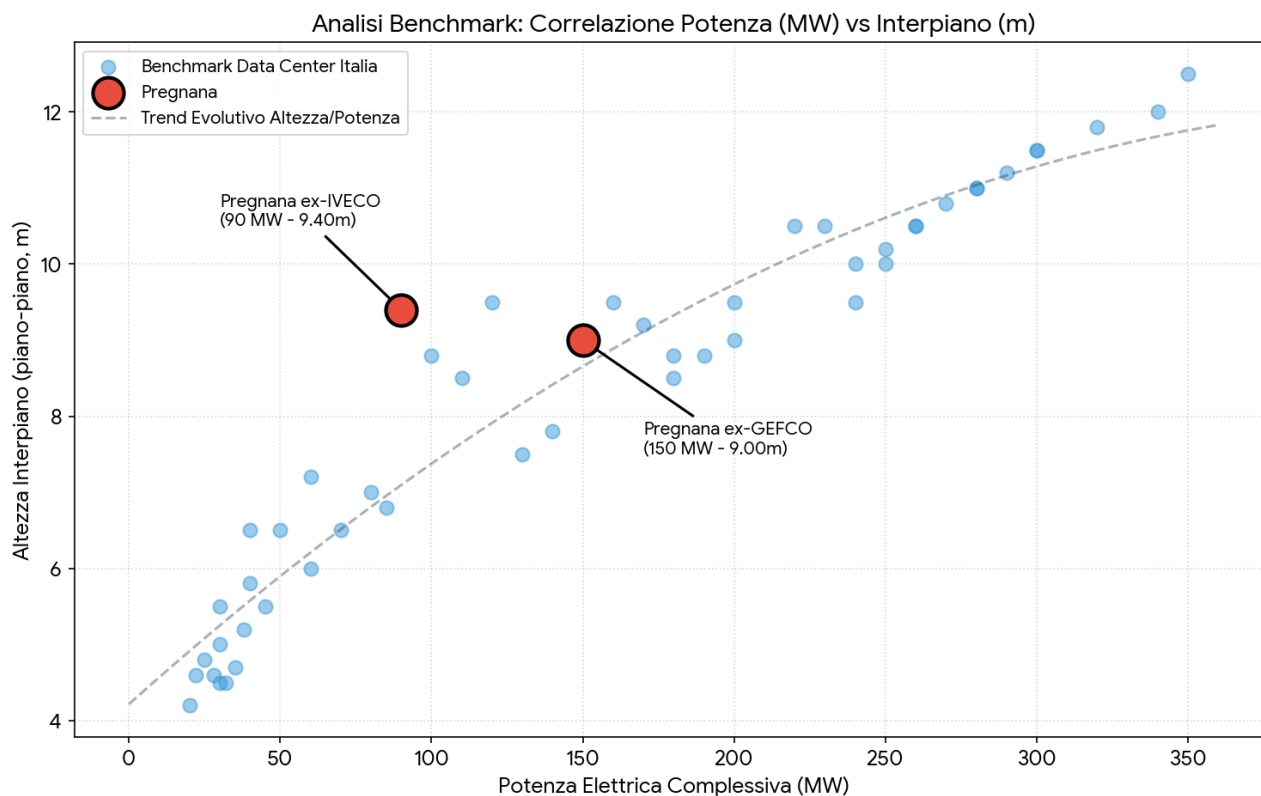


10	Verona (Quadrante)	38	5,20	Sinergia con volumi logistici.
11	Vicenza (Local DC)	40	5,80	Struttura dedicata a servizi cloud.
12	Cornaredo (Data4 - MIL01)	40	6,50	Area industriale riconvertita.
13	Ponte S. Pietro (Aruba-IT3)	45	5,50	Global Cloud Data Center.
14	Milano (CyrusOne-Milan 1)	50	6,50	Inizio fascia High Density.
15	Marcallo (Microsoft)	60	7,20	Volume ottimizzato Cloud Azure.
16	Bergamo (Aruba - DC-B)	60	6,00	Efficienza per free-cooling.
17	Roma (Progetto Tiburtina)	70	6,50	Cloud provider internazionali.
18	Milano (Vantage - Milan 1)	80	7,00	Corridoi d'aria calda alti.
19	Milano (Stack INFRA)	85	6,80	Raffreddamento a parete (Fan Wall).
20	Pregnana (Ex-IVECO)	90	9,40	Interpiano massimo per flessibilità.
21	Siziano (Supernap - DC1)	100	8,80	Plenum d'aria massicci.
22	Vittuone (Data4 - MIL02)	110	8,50	Connessione alta tensione.
23	Bologna (Tecnopolo)	120	9,50	Supercomputer Leonardo.
24	Milano (Amazon AWS)	130	7,50	Infrastrutture elettriche 2N.
25	Lombardia (Progetto X)	140	7,80	Layout densità energetica media.
26	Pregnana (Ex-GEFCO)	150	9,00	Massima potenza; smaltimento termico.
27	Liscate (Infrastructure)	160	9,50	Elevati ingombri a soffitto.
28	Settimo Mil. (Data4-MIL03)	170	9,20	Carichi GPU intensivi.
29	Siziano (Supernap - DC2)	180	8,80	Evoluzione alta densità.
30	Milano Ovest (Progetto)	180	8,50	Predisposto per densità GPU.
31	Campus Roma Est	190	8,80	Layout a piani tecnici separati.
32	Hinterland MI (Progetto)	200	9,00	Progettazione verticale.
33	Lombardia (Campus Tier IV)	200	9,50	Resilienza totale; impianti pesanti.
34	Settimo Mil. (Data4-MIL04)	220	10,50	Massima efficienza volumetrica.
35	Noviglio (Giga-Project)	230	10,50	Espansione su larga scala.
36	Area Milano Sud (Prev.)	240	9,50	Ottimizzazione per densità rack.
37	Lombardia Nord (Sviluppo)	240	10,00	Raffreddamento a liquido integrato.
38	Area Ex-Industriale MI	250	10,00	Gestione potenze rack >40kW.
39	Progetto Giga-IT 1	250	10,20	Calcolo distribuito massivo.
40	Polo Logistico Nord	260	10,50	Focus efficienza termica.
41	Campus Metropolitano	260	10,50	Infrastruttura alta tensione.
42	Polo Nord Milano (Prev.)	270	10,80	Volumi per server AI.



43	Mega-Hub Lombardia	280	11,00	Doppio plenum (mandata/ripresa).
44	Progetto IT-Giga 2	280	11,00	Densità energetica limite.
45	Area Hub (Previsto)	290	11,20	Cattedrale tecnologica.
46	Lombardia (Strategic)	300	11,50	Limite tecnologico AI 2026.
47	Giga-Campus Sud MI	300	11,50	Raffreddamento immersivo.
48	Superhub Regionale	320	11,80	Calcolo scientifico nazionale.
49	National Digital Hub	340	12,00	Architettura di nuova generazione.
50	Superhub Nazionale (Stud)	350	12,50	Carichi HPC estremi.

Benchmarking Datacenter Italia (Taglie 20 MW - 300 MW)



Possibile correlazione/regressione tra potenza elettrica di impianto [MW] e altezza interpiano [m] con i due datacenter di Pregnana M.se (senza scale-up)

I dati sopra riportati, per quanto indicativi, dimostrano che l'altezza di interpiano di circa 9 metri per il datacenter dell'area ex-GEFCO sono dipendenti dalla volontà di avere una potenza di impianto di almeno 150 MW. Se a Pregnana, a parità di superficie lorda, il proponente accettasse di scendere a una taglia di 50 MW, l'altezza di interpiano potrebbe ridursi, passando da 9,00 circa m a circa 6,00 m: minore potenza permetterebbe un profilo architettonico decisamente più basso e meno impattante.



In conclusione sul rapporto altezza-ritorno economico

Nella figura riportata qui sotto si descrive in sintesi il ragionamento eseguito. Va da sé che più la potenza è elevata, oltre al problema dell'altezza, c'è il problema dell'impatto sull'ambiente che è stato sottostimato per gli errori di progetto che vengono descritti in questa relazione.

Il Comune di Vanzago invece ritiene che l'impostazione del piano attuativo avrebbe dovuto seguire un iter differente, ovvero:

1. Avvio dell'operazione immobiliare di Ara Logistica 4 s.r.l. sull'area ex-GEFCO con le interlocuzioni con il Comune di Pregnana M.se e richiesta di superare l'altezza massima di PGT; in parallelo il privato chiede a Terna (ed ottiene) 150 MW di fornitura
2. Il Comune di Pregnana avrebbe dovuto prendere atto che più è alto l'edificio, più è elevata la potenza dell'impianto e più sono alti gli impatti ambientali
3. Il Comune di Pregnana avrebbe dovuto considerare la particolare collocazione del futuro impianto all'interno del corridoio ecologico primario della RER e l'adiacenza con il PLIS del Basso Olona, nonché i vincoli paesaggistici (art. 52 NTA Del PTM) e la particolare sensibilità di Vanzago alla tutela del paesaggio e al tema dell'altezza, il limite previsto dal PGT di Pregnana M.se
4. Si sarebbe dovuta eseguire una analisi attenta e un bilanciamento tra le legittime richieste del privato e gli interessi pubblici, facendo prevalere questi secondi e limitando le altezze.

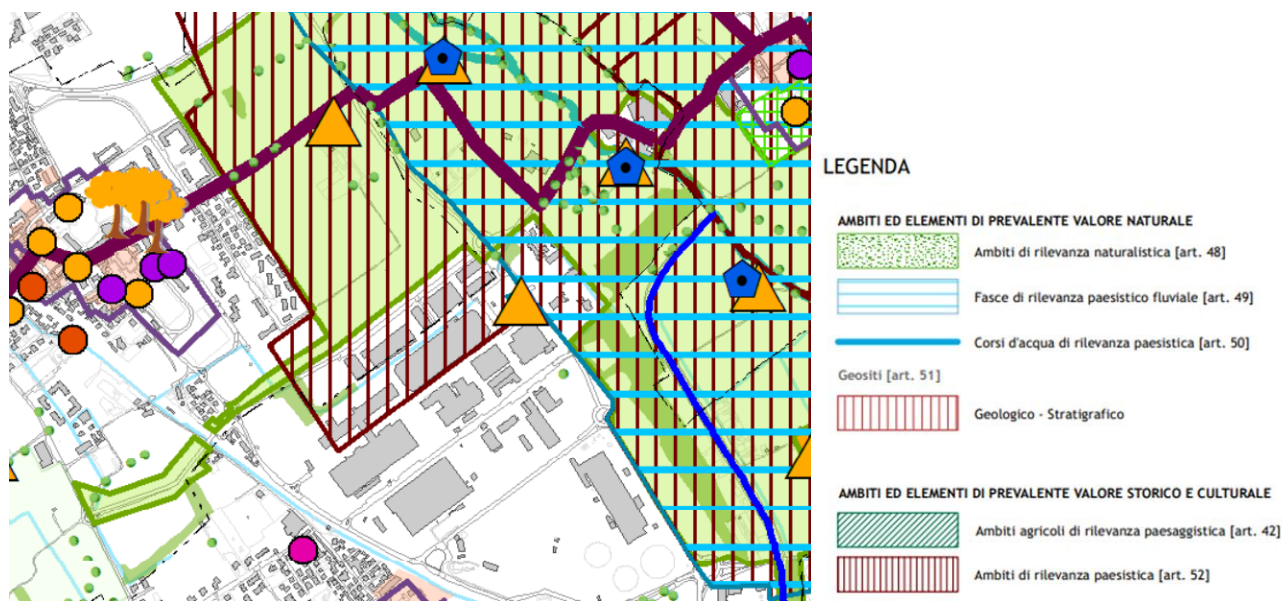
Si fa notare che altezze più basse non significa non realizzare il datacenter ma limitarne la potenza e quindi gli impatti sull'ambiente e sulla popolazione, senza modificare in alcun modo il valore di oneri di urbanizzazione per Pregnana M.se che dipendono dalla superficie e non dai volumi degli edifici.

3.3 Presenza del vincolo ex-art. 52 delle NTA del PTM e impatto sul paesaggio

Art. 52 NTA del PTM: inquadramento

Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città Metropolitana di Milano costituisce, ai sensi degli artt. 15 e 19 della L.R. n. 12/2005, uno strumento urbanistico sovraordinato e vincolante per la pianificazione comunale. I Piani di Governo del Territorio (PGT) e i relativi Piani Attuativi comunali devono obbligatoriamente conformarsi alle prescrizioni e ai vincoli in esso contenuti, pena la nullità e/o illegittimità degli atti comunali difformi per violazione della gerarchia delle fonti normative.

La cartografia del PTM inserisce una porzione significativa del lotto d'intervento ex-GEFCO all'interno degli "Ambiti di rilevanza paesistica" disciplinati dall'art. 52 delle NTA del PTM di Città Metropolitana di Milano. Tale aspetto non è stato debitamente considerato all'interno della procedura di che trattasi in quanto non è presente nessuna analisi paesistica. Inoltre, nel rapporto ambientale, si riporta erroneamente in conclusione che non si rilevano potenziali impatti per il paesaggio e il patrimonio culturale.



Estratto dal PTM - Tav 3a – Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica.

È bene precisare che nelle NTA del PTM di Città Metropolitana al “**Capo III – Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale**” è presente appunto l’**Art. 52 Ambiti di rilevanza paesistica**. L’Articolo 52, comma 2, recita così:

“2. (D) Agli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti direttive:

- progettare gli interventi con **attenzione all’inserimento storico, paesistico e ambientale** e alla **conservazione degli elementi di riconoscibilità e specificità storico-tipologica esistente**;
- completare e riqualificare il margine urbano dei nuclei esistenti in caso di eventuali nuove trasformazioni, salvaguardando le visuali prospettiche** da cui è possibile godere degli elementi che compongono l’assetto paesistico;
- conservare gli elementi orografici e geomorfologici”

Per apprezzare quanto è tutelante questo articolo, è sufficiente consultare le disposizioni nel comma 3:

“Agli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le **seguenti disposizioni aventi efficacia prescrittiva** ai sensi del precedente articolo 44, comma 3:

- evitare l’installazione di nuovi elettrodotti aerei e di cartellonistica pubblicitaria** che interferisca con la percezione visiva di beni culturali tutelati e del loro contesto. **Per gli elettrodotti esistenti in situazione di potenziale interferenza vanno favorite soluzioni di interramento**;
- laddove gli ambiti di rilevanza paesistica corrispondono a beni paesaggistici di cui all’articolo 136 del D.Lgs.42/2004, si applicano anche le prescrizioni contenute nell’articolo 16 bis della normativa del PPR;
- non è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti isolati e/o distaccati dai nuclei esistenti;
- i progetti di interventi, sia insediativi che infrastrutturali, di rilevanza sovracomunale, non sottoposti a valutazione di impatto ambientale e localizzati in aree non vincolate ai sensi degli articoli 10 e 134 del decreto legislativo 42/2004 e non disciplinate dal PAI vigente, debbono essere



oggetto di esame di impatto paesistico ai sensi degli articoli 35 e seguenti delle norme di attuazione del PPR. A tal fine, i progetti devono essere corredati da un apposito studio di compatibilità paesistico ambientale che, sulla base di specifiche analisi, valuti gli effetti e le interferenze sulle componenti paesistiche e ambientali e indichi le conseguenti misure di mitigazione e compensazione da adottare, anche con riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale.

Ambito di rilevanza paesistica: il problema dell'altezza degli edifici

Come detto, rispetto al Piano Attuativo ex-GEFCO, dall'analisi congiunta della Tavola 2 (Inquadramento Vincoli) e della Tavola 5 (Planimetria di Progetto), si rileva che entrambi i corpi di fabbrica principali contenenti i server del Data Center ricadono parzialmente all'interno della perimetrazione del vincolo ex art. 52 del PTM. L'inserimento di strutture industriali permanenti aventi un'altezza massima di ben 26 metri fuori terra all'interno di un perimetro tutelato per la salvaguardia dei corridoi visivi e del paesaggio metropolitano si pone in totale e insanabile contrasto con lo spirito, la *ratio* e il dettato letterale dell'art. 52 delle NTA del PTM. Tale norma impone la conservazione dei caratteri morfologici e l'equilibrio percettivo dei luoghi, elementi oggettivamente cancellati dall'erezione di un muro tecnologico di siffatta volumetria.

Il Piano Attuativo adottato dalla Giunta Comunale di Pregnana M.se (DGC n°55/2026) assume la fattibilità dell'intervento ritenendo l'impatto visivo risolvibile mediante generiche opere di mitigazione ambientale e barriere alberate lungo le aree di frangia, come meglio descritto nella sezione seguente.

Tale assunto configura un macroscopico difetto di istruttoria e un travisamento dei fatti. Un'altezza strutturale di 26 metri, pari a un edificio civile di circa 9 piani, non è tecnicamente né temporalmente mitigabile solamente attraverso schermature vegetali. La piantumazione di essenze arboree, per quanto fitte, richiede tempistiche pluridecennali anche solo per raggiungere lo sviluppo biologico necessario a coprire una minima frazione dell'altezza di progetto, lasciando immutato e permanente l'impatto visivo devastante sulle linee di vista protette dal PTM.

L'Amministrazione Comunale, accogliendo un Masterplan che edifica volumi pesanti da 26 metri all'interno di un'area protetta ex art. 52, incorre nel vizio di contraddittorietà intrinseca: si riconosce la presenza del vincolo sovraordinato paesistico, ma lo si svuota completamente di efficacia prescrittiva, rendendo la tutela puramente formale e priva di reale riscontro nella pianificazione del territorio.

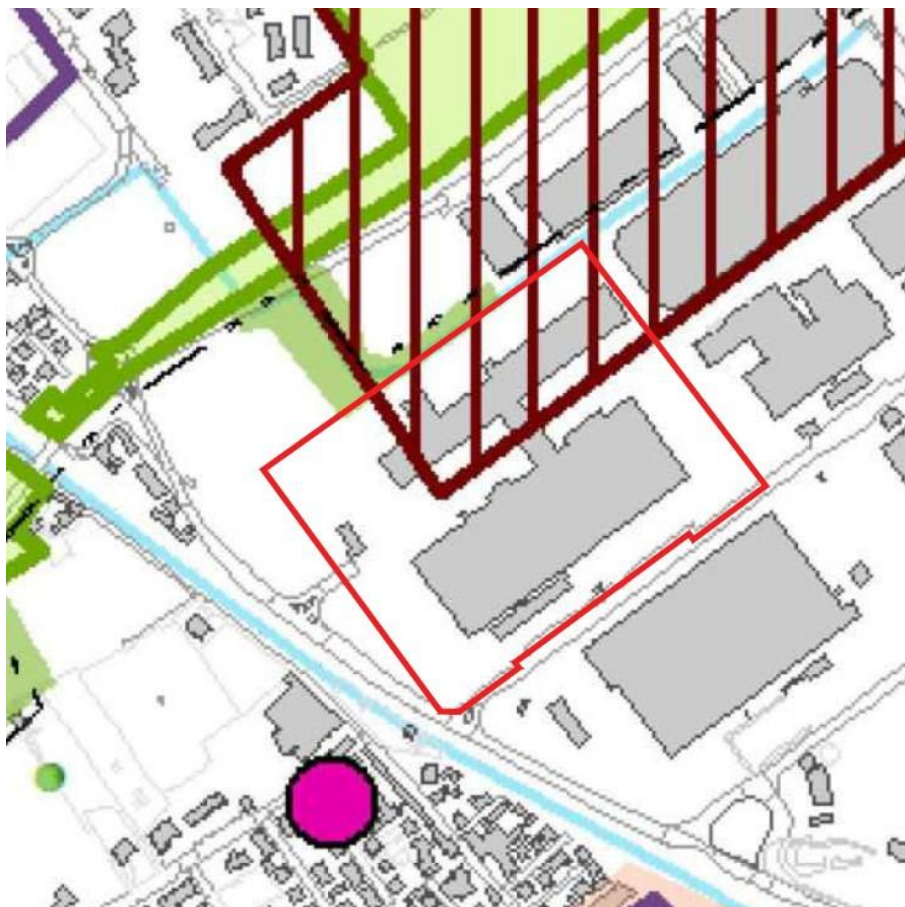
L'approvazione di un insediamento di tale impatto morfologico e volumetrico in area vincolata dal PTM richiederebbe invece un'istruttoria rigorosa che dia conto in modo analitico del perché l'interesse della transizione digitale debba sacrificare in toto l'interesse pubblico ordinamentale alla tutela del paesaggio, protetto, tra l'altro dall'articolo 9 della Costituzione Italiana.

Gli atti del piano adottato non esplicitano alcuna motivazione rafforzata idonea a giustificare l'edificazione in deroga o in violazione sostanziale dei limiti dell'art. 52 del PTM per un'altezza così eccessiva e non mitigata. L'atto risulta pertanto viziato da carenza di motivazione, censurabile in sede di giustizia amministrativa.



Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO



Nel rettangolo rosso è evidenziata l'area ex-GEFCO mentre con campitura a tratteggio rosso/marrone l'area tutelata ex. art 52 delle NTA del PTM che abbraccia tutto il confine tra Vanzago e Pregnana e poi va verso l'Olonza e il PLIS.



Estratto dalla tavola 04 – in rosso l'area tutelata ex. art 52 delle NTA del PTM sovrapposta al progetto dei 2 edifici del datacenter ex-GEFCO

Impatto sul paesaggio e mitigazioni proposte

Entrando più in dettaglio della documentazione di Piano, il proponente include nella documentazione il “Rapporto Ambientale Preliminare” del Gennaio 2025 con questi estratti in merito all’aspetto paesaggistico del piano:

- Pag. 20: *“L’area oggetto di intervento ricade parzialmente all’interno del perimetro di un ambito di rilevanza paesaggistica (art. 52 delle Norme di Attuazione del PTM), costituiti dalle aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico-culturale, geomorfologico e naturalistico nonché dalle aree che richiedono una riqualificazione dal punto di vista paesistico.”*
- Pag. 44: *“Completa il quadro la previsione di aree verdi dotate di un importante equipaggiamento arboreo e arbustivo con funzione di filtro, di contenimento dell’impatto ambientale e paesaggistico e di mitigazione visiva ed acustica. Nella scelta delle tipologie e delle formazioni, si è tenuto conto di una serie di criteri e di obiettivi prefissati e dei limiti e vincoli dettati dall’ambito di intervento. Da un lato l’obiettivo di conseguire una discreta alternanza compositiva e cromatica, evitando laddove possibile di incorrere nella classica percezione di monotonia visiva del filare con singola specie ripetuta, dall’altro, la necessità di garantire un contenimento significativo dell’impatto ambientale, sia in termini di abbattimento delle sostanze inquinanti per mezzo della filtrazione dell’aria, sia in termini di mitigazione dell’impatto acustico oltre che visivo, hanno suggerito il ricorso a talune specie vegetali che per caratteristiche peculiari (capacità filtrante, insonorizzazione, portamento) assicurano ottime performance sotto questi punti di vista. Sempre a partire da questi presupposti, scaturisce il dimensionamento dell’apparato arboreo e arbustivo delle singole zone deputate ad ospitarlo e dell’intero impianto nel suo insieme. In tal senso il progetto di mitigazione e compensazione ambientale prevede complessivamente la messa a dimora di n. **84 piante ad alto fusto, di cui n. 45 Carpinus Betulus e n. 39 Acer Campestre L.**”*



- Pag. 48: *“e) Paesaggio e patrimonio culturale: il paesaggio risulta frammentato a causa dei numerosi processi di urbanizzazione e infrastrutturazione, oltre dalla presenza della cava in attività al margine occidentale del territorio comunale, della linea dell’elettrodotto che taglia trasversalmente il territorio e l’estesa area dismessa “AGIP”.”*
- Pag.: 53: *“Paesaggio e patrimonio culturale L’intervento di cui alla presente trattazione interessa un’area industriale dismessa inserita in un contesto storicamente segnato da insediamenti di carattere produttivo e privo di particolari valori paesaggistico-ambientali. Non si evidenziano elementi di incongruenza morfologica rispetto ai connotati insediativi della zona circostante l’area ex Gefco e Citroen, né un aggravio dell’attuale qualità urbana, del paesaggio e dei beni culturali. Inoltre, non si rilevano interferenze con i siti di Rete Natura 2000”*
- Pag.: 57 *“Paesaggio e patrimonio culturale - Non si rilevano potenziali impatti - Recupero di un’area dismessa e degradata”*

Si fa notare poi che nella “tavola 16 Planimetria del Verde” aggiornata a Settembre 2025 si riporta invece una dotazione di alberature interne all’area pari a **155 esemplari** divisi in:

- 45 ESEMPLARI DI CARPINO BIANCO
- 55 ESEMPLARI DI ACERO CAMPESTRE
- 55 ESEMPLARI DI BETULLA

dei quali solo 58 alberi, di cui 33 aceri e carpini su una fila e poi 25 betulle su un’altra fila più interna, esposti sul lato esposto verso la campagna, il corridoio della RER, e il territorio di Vanzago, di lunghezza di circa 270 metri.

Al contrario, nello “Studio di impatto sulla qualità dell’aria” del Gennaio 2025, si riporta a pagina 39 un altro dato: *“Il progetto prevede la piantumazione in aree interne di proprietà di 45 esemplari di carpino bianco, 30 esemplari di acero campestre e 30 esemplari di betulla.”*, per un **totale di 105 alberi**.

Nel documento “Valutazione Previsionale dell’Impatto Acustico” dell’ottobre 2024 (pag. 25) è prevista la *“realizzazione di una barriera fonoassorbente sulla copertura di entrambi gli edifici per la mitigazione dell’impatto degli impianti fissi previsti; di tale barriera si è già naturalmente tenuto conto nei calcoli effettuati”*. Tale barriera non è presente nel rendering prodotto né nel fotoinserimento incluso nel rapporto ambientale preliminare mentre è ben evidente nella sezione dell’edificio riportata a pagina 13 della “Relazione Tecnica Illustrativa” del Marzo 2026.

In sintesi, quindi, per il piano attuativo ex-GEFCO:

- riconosce la presenza dell’ambito paesistico tutelato dall’art. 52 delle NTA del PTM
- la mitigazione dell’impatto verso l’ambito paesistico tutelato consiste unicamente nella posa, all’interno del lotto, di solo 58 alberi, di cui 33 aceri e carpini su una fila e poi 25 betulle su un’altra fila più interna, su una lunghezza di circa 270 metri
- parrebbe che tale mitigazione sia ritenuta *“significativa”*
- addirittura il proponente ritiene che non vi sono impatti al paesaggio e al patrimonio culturale poiché l’intervento va a riqualificare aree dismesse.

Il Comune di Vanzago rigetta integralmente tale analisi e le conclusioni alle quali si è arrivati; è sufficiente osservare che:



- non è stata prodotta alcuna analisi paesaggistica
- i rendering predisposti sottovalutano artatamente il problema del paesaggio poiché sono viste prese dall'alto che "schiacciano" gli edifici nonché non inseriscono in copertura la barriera fonoassorbente che è invece presente nella tavola delle sezioni, nella relazione tecnica e nella relazione acustica ed è necessaria per ridurre il rumore sotto i limiti di legge
- inoltre, con maggior criticità, non è stata prodotta alcuna simulazione dell'impatto paesaggistico sulla zona tutelata dall'art. 52 delle NTA del PTM e nelle zone di Vanzago più impattate, tra le quali:
 - comparto via Vittorio Veneto/Via Trento
 - via Pregnana e rotatoria all'intersezione con viale Europa Unità e via I Maggio
 - via I Maggio
 - via della Liberazione
 - via del Lazzaretto
 - via San Carlo
 - rotatoria all'intersezione tra via Milano e via Europa Unità
- le alberature proposte non raggiungono la quota di progetto dei 26 metri nemmeno in età adulta, inoltre le betulle non sono proprio adatte perché ha chioma rada e trasparente e fogliame caduco; inoltre non è reputata dagli esperti del settore sufficientemente stabile per il clima del nord-ovest Milano ➔ l'alberatura di mitigazione proposta all'interno dell'area del piano attuativo è totalmente inadatta.

Per questi motivi, il Comune di Vanzago chiede:

[1] per il rispetto del vincolo dettato dall'art. 52 delle NTA del PTM è necessario in primo luogo lavorare per ridurre l'altezza complessiva degli edifici

[2] sempre per il rispetto dell'ambito paesistico da tutelare, è necessario ridefinire i volumi creando un complesso più armonioso e integrato nel contesto, rimettendo in discussione il masterplan e il layout di tutto il piano attuativo

[3] il proponente deve produrre una relazione paesistica da includere nell'aggiornamento della documentazione di piano, nella quale analizzi correttamente l'ambito in cui il datacenter viene collocato

[4] il proponente deve produrre un render degli edifici realistico che contempli la barriera antirumore sul tetto e tutti gli impianti (es.: camini, ...)

[5] i fotoinserimenti devono contemplare anche i coni visivi dal territorio tutelato dal vincolo paesistico e dal territorio di Vanzago, in particolare nei seguenti luoghi:

- comparto via Vittorio Veneto/Via Trento
- via Pregnana e rotatoria all'intersezione con viale Europa Unità e via I Maggio
- via I Maggio
- via della Liberazione

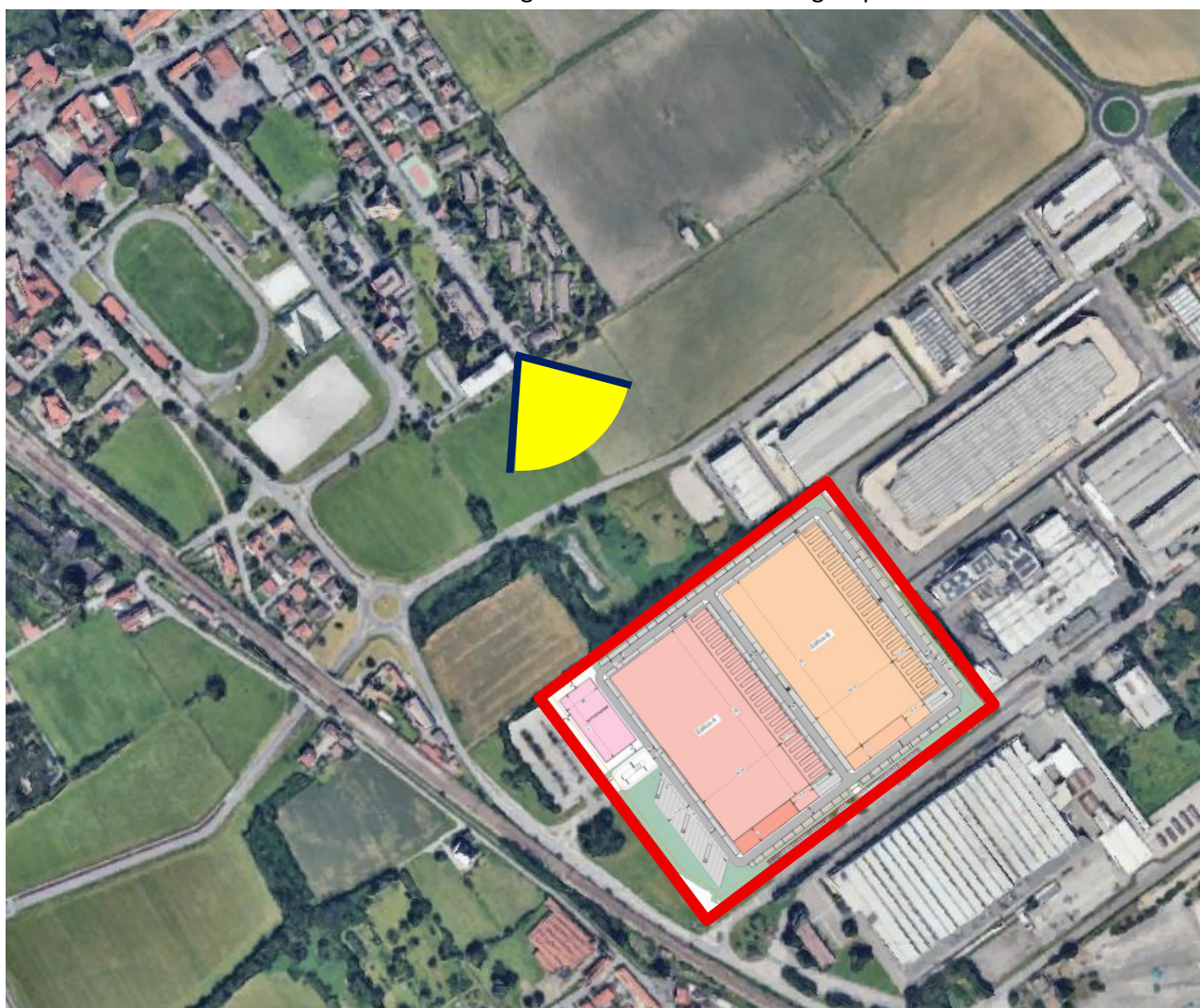


- via del Lazzaretto
- via San Carlo
- rotatoria all'intersezione tra via Milano e via Europa Unità

[6] il proponente deve prevedere delle mitigazioni significative e non il solo filare di alberi proposto che risulta inadeguato. Vista la criticità dell'insediamento si chiede di lavorare con il Comune di Pregnana M.se e il Comune di Vanzago per individuare anche delle aree esterne all'ambito nella zona tra la via I Maggio e il Datacenter che possono ospitare tali interventi di mitigazione, e anche le aree a ridosso di via Vanzago in Pregnana M.se e del sottopasso di viale Europa Unità in Vanzago

Esempio di fotoinserimento

Il Comune di Vanzago ha effettuato una rapida simulazione con fotoinserimento del datacenter ex-GEFCO con vista da via San Carlo in Vanzago. La distanza dal datacenter del punto di osservazione individuata è di circa 230 metri dal datacenter ex-GEFCO con sguardo sul corridoio ecologico primario della RER.



Mappa con idnicato il datacenter su area ex-GEFCO e il punto di vista da via San Carlo in Vanzago



Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO



Fotoinserimento del datacenter area ex-GEFCO in Pregnana da via San Carlo in Vanzago con confronto

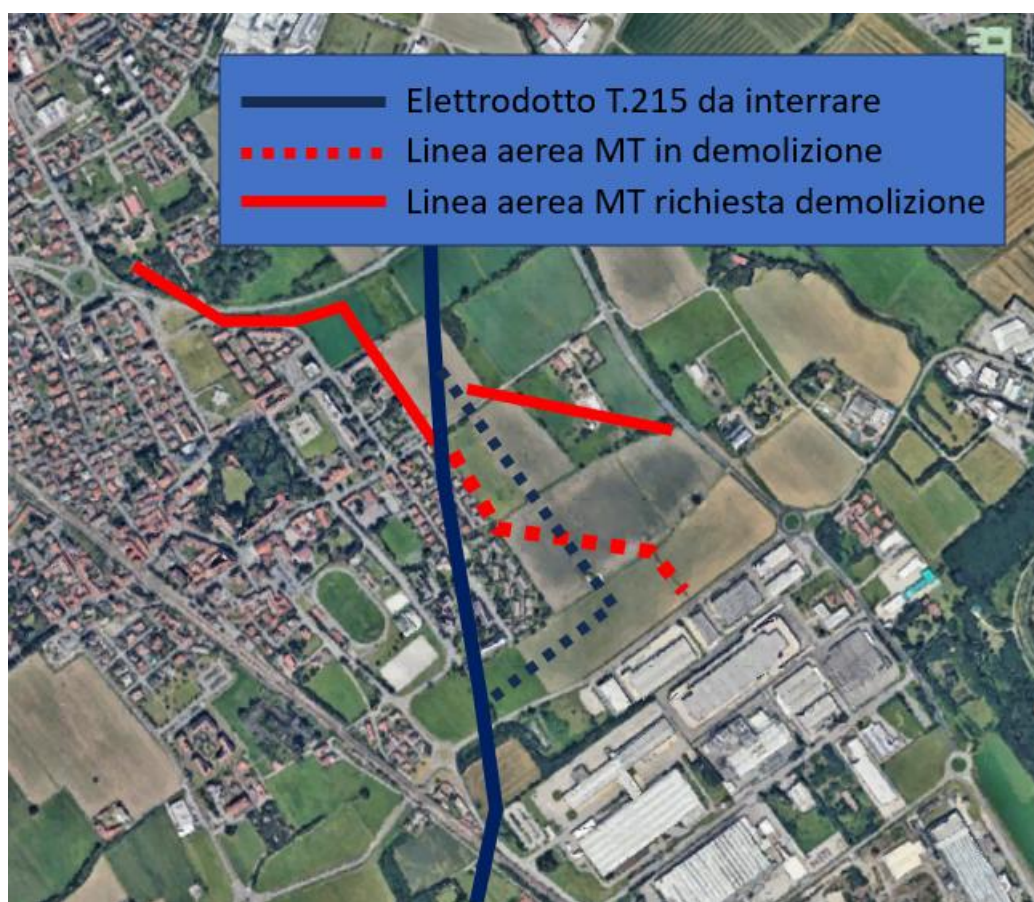
È evidente dal fotoinserimento che i volumi dei due edifici sono estremamente massicci ed impattanti; in particolare, laddove oggi non si vede alcuna infrastruttura industriale rispetto all'area industriale ex-GEFCO



poiché schermata dalla presenza delle alberature pre-esistenti (tutelate in passato dal PIF), con la realizzazione del data center nell'area ex-GEFCO sarà alterato perennemente il paesaggio.

Interramento delle linee aeree nel PLIS

All'interno della conferenza di perequazione presso Città Metropolitana di Milano sono stati condivisi tra tutti i soggetti la necessità di richiedere importanti interventi di mitigazione ambientale nell'area del PLIS a carico dei gestori delle linee aeree attualmente esistenti, in particolare Duereti per la media tensione e Terna per l'alta tensione.

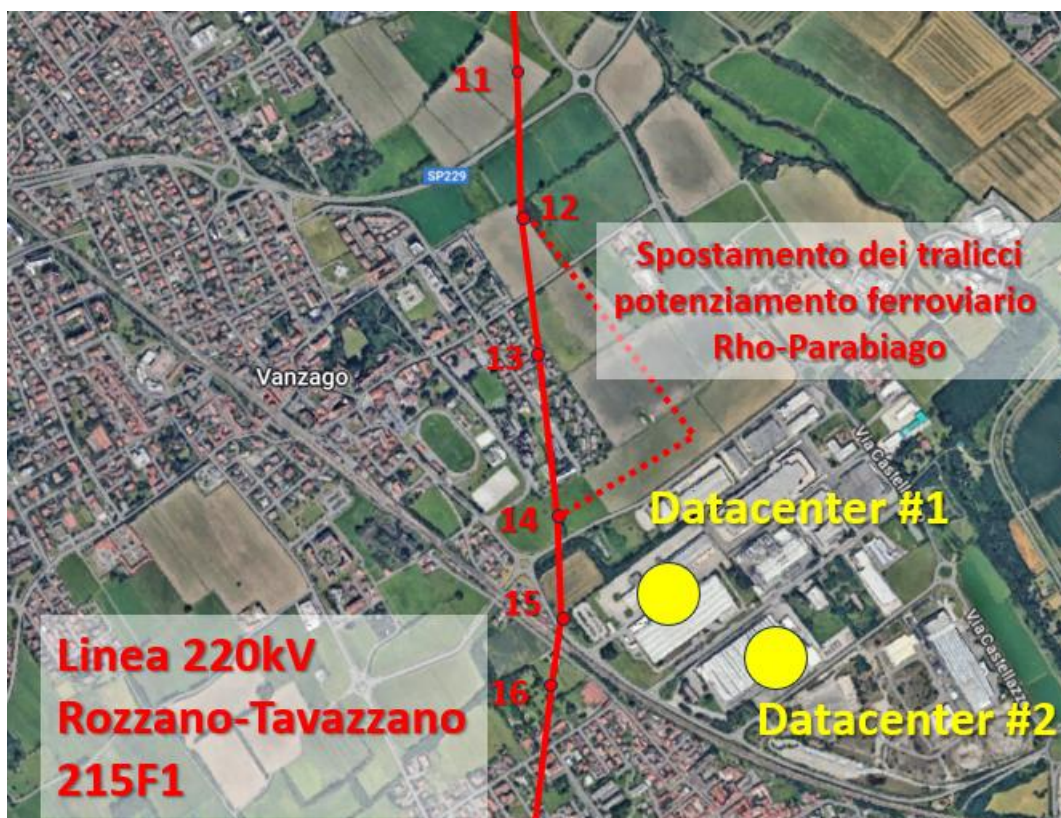


Linee aeree di alta e media tensione nel PLIS da interrare

Per quanto riguarda Duereti, grazie alle precedenti interlocuzioni con il Comune di Vanzago e dopo la richiesta effettuata da Città Metropolitana e dai 4 comuni del PLIS nel Marzo 2026, ci si aspetta la conferma della volontà dell'azienda di intervenire con risorse proprie nell'implementare l'interramento della linea cosiddetta "Burba" che passa per il PLIS.

Per quanto riguarda Terna, invece, si fa presente che il datacenter ex-GEFCO si attaccherà temporaneamente all'elettrodotto in alta tensione di Terna Rozzano-Cesano-Tavazzano e in particolare al traliccio n°15 localizzato in Pregnana M.se. È noto che Ara Logistica 4 s.r.l. ha condiviso con Terna la volontà di finanziare la costruzione di un nuovo traliccio n°15 in grado di effettuare la transizione aereo-cavo interrato con la demolizione del traliccio esistente, ma per il Comune di Vanzago è necessario fare uno sforzo maggiore. Bisogna richiedere l'interramento dell'elettrodotto T.215 a 220 kV Rozzano-Cesano dal traliccio n°15 al traliccio n°11 su tracciato da definire con TERNA. Si noti che:

1. nel progetto di potenziamento ferroviario della Rho-Parabiago, è già inserita come compensazione ambientale lo spostamento dello stesso elettrodotto dal traliccio n°14 al traliccio n°12 in Vanzago;
2. come riportato in precedenza, il datacenter in istruttoria sarà connesso provvisoriamente al traliccio n°15 in Pregnana M.se il quale verrà ricostruito per permettere la transizione aereo-cavi interrati. TERNA ha garantito che tale intervento non pregiudica né lo spostamento previsto dal progetto ferroviario, né un interrimento della linea aerea.
3. Nello scenario di interrimento proposto, il traliccio n°15 collocato in Pregnana M.se è già predisposto per l'interrimento in virtù della richiesta dell'operatore del datacenter di collegamento provvisorio; l'intervento è realizzato da TERNA a spese dell'operatore Ara Logistica 4 s.r.l. Con fondi aggiuntivi, TERNA dovrà poi:
 - costruire un nuovo traliccio n°11 in Pogliano M.se che permette la transizione aereo-cavo;
 - posare l'elettrodotto nel tratto intermedio tra i tralicci n°11 e n°15;



Dettaglio della linea di alta tensione T.215 Rozzano-Tavazzano



[7] Si chiede al Comune di Pregnana M.se di recuperare altre risorse dal proponente del datacenter ex-GEFCO per interrare l'elettrodotto T215 tra i tralicci n°11-15 o, in subordine, di operare con il Comune di Vanzago per trovare altre risorse economiche per raggiungere tale obiettivo (finanziamento interno TERNA, oppure MASE, oppure Regione Lombardia, oppure altre modalità da individuare).

[8] Il Comune di Pregnana M.se chieda di interrare le linee aeree MT o AT all'interno della procedura di VIA nazionale al fine di mitigare l'impatto paesistico complessivo nell'area del PLIS.

3.4 Parere della Commissione per il Paesaggio

Commissione per il Paesaggio del Comune di Pregnana M.se

Nella DGC 55/2026 del Comune di Pregnana M.se, si riporta che *"la Commissione per il Paesaggio, nella seduta del 30/07/2025, ha preso atto della proposta di Piano Attuativo"*. Non è chiaro che cosa voglia dire questo passaggio poiché, di prassi, la Commissione per il Paesaggio esprime un parere per l'ente.

Si aggiunge che non vi è traccia né nella documentazione di piano attuativo né nella relazione sull'istruttoria tecnica di un eventuale parere della commissione per il paesaggio.

Il Comune di Vanzago ha chiesto con accesso agli atti prot. 9806 del 20.5.2026 di ricevere l'elenco dei membri della commissione con copia dell'eventuale verbale della riunione del 30 luglio 2025 e relativo parere. Parrebbe strano che la Commissione per il Paesaggio del Comune di Pregnana M.se possa avere approvato un progetto con così elevato impatto paesaggistico.

L'intervento in oggetto, adottato con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 6 maggio 2026, riguarda la riconversione industriale per un Data Center ad alto impatto volumetrico e infrastrutturale.

Trattandosi di un insediamento produttivo di rilevanti dimensioni, la conformazione degli edifici e la eventuale mitigazione ambientale rientrano pienamente nei parametri di valutazione della Commissione per il Paesaggio comunale. Inoltre, il territorio di Pregnana Milanese è strettamente connesso e limitrofo ai confini del Parco Agricolo Sud Milano e le NTA comunali (Art. 21) specificano che le valutazioni di impatto paesistico o le infrastrutture collegate a piani attuativi in queste fasce richiedono la *"competente commissione per il paesaggio"*. Il Piano Attuativo ex-GEFCO in adozione, il rilascio del parere da parte della Commissione locale parrebbe essere un atto endoprocedimentale obbligatorio che deve avrebbe dovuto essere acquisito prima dell'adozione stessa.

A maggiore ragione tale obbligo dovrebbe scaturire dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente, approvato con DCR 951 del 19 gennaio 2010, in particolare per quanto riportato all'Articolo 39 (Giudizio di impatto paesistico) al comma 3:

"I progetti il cui impatto superi la soglia di rilevanza sono soggetti a giudizio di impatto paesistico".

Non è noto quale sia la valutazione da parte del proponente o del Comune di Pregnana M.se in merito all'impatto del Piano Attuativo ex-GEFCO poiché non presente nella documentazione. Da una simulazione preliminare, il Comune di Vanzago ritiene che tale progetto abbia sicuramente un impatto superiore alla soglia di rilevanza (punteggio minimo: 11 su 25).



Commissione per il Paesaggio del Comune di Vanzago

In data 1 giugno 2026 con lettera prot. 9831, il Comune di Vanzago ha chiesto un parere di natura tecnica e consultiva sul Piano Attuativo dell'area ex-GEFCO in considerazione del fatto che è limitrofa al Comune di Vanzago e che gli impatti sono estremamente significativi sul proprio territorio, specialmente quello tutelato. La seduta della commissione stessa del 5.6 ha esaminato il piano attuativo nonostante il poco tempo a disposizione e la mancanza di possibilità di imporre delle scelte sul territorio confinante.

La valutazione della commissione viene riportata in allegato al presente documento. Si riportano qui le osservazioni puntuali:

1. Assenza di valutazione paesaggistica con riferimento ai comuni contermini
2. Volumetrie eccedenti e deroga ingiustificata all'altezza massima consentita
3. Assenza di indicazioni su materiali e cromatismi di mitigazione
4. Impianto planivolumetrico indifferente alle preesistenze ambientali e al corridoio verde
5. Insufficienza e inadeguatezza delle mitigazioni vegetazionali; assenza di relazione agronomica
6. Il territorio di Vanzago trattato come "retro-paesaggio": totale assenza di considerazione
7. Planivolumetrico privo di dialogo con il paesaggio circostante
8. Omessa applicazione dell'art. 52 del Piano Territoriale: tutela degli ambiti di rilevanza paesaggistica

Le richieste incluse nel parere della commissione per il paesaggio di Vanzago sono riportate qui di seguito.

Conclusione sulla commissione per il paesaggio

Si chiede al Comune di Pregnana M.se di rispondere alle seguenti richieste:

[1] Presentazione della documentazione con i contenuti paesaggistici mancanti, con specifico riferimento alla valutazione dell'impatto sul territorio del Comune di Vanzago.

[2] Richiedere al proponente la redazione di una Relazione Paesaggistica di area vasta, estesa almeno a un raggio di 1.500 metri dal perimetro di intervento, comprensiva di rendering e simulazioni visive realistiche dai principali punti di osservazione del territorio vanzaghese, integrati con schemi assonometrici che meglio rappresentano le altezze delle costruzioni.

[3] Richiedere al proponente la redazione di una Relazione Paesaggistica di area vasta, estesa almeno a un raggio di 1.500 metri dal perimetro di intervento, comprensiva di:

- analisi delle visuali attive e passive dai territori comunali contermini;
- sezioni territoriali significative estese fino agli abitati di Vanzago;
- assonometrie generali quotate dell'intervento;
- profili altimetrici comparativi tra stato di fatto e stato di progetto;
- fotoinserimenti georeferenziati dai principali punti di osservazione pubblica.

Tali elaborati dovranno consentire una verifica oggettiva dell'impatto paesaggistico delle volumetrie previste e delle relative opere impiantistiche, non essendo sufficienti, ai fini valutativi, esclusivi rendering prospettici o rappresentazioni di carattere illustrativo.

[4] Richiedere al proponente la produzione di un Abaco dei materiali, dei colori e delle finiture dei prospetti esterni, con particolare attenzione ai fronti prospicienti il confine comunale di Vanzago.



- [5] Richiedere la redazione di una Relazione Agronomica a firma di tecnico abilitato, che giustifichi le scelte vegetazionali proposte e verifichi la congruità delle alberature di mitigazione rispetto all'entità delle volumetrie edificate.
- [6] Richiedere al proponente uno studio specifico sulla verifica di compatibilità con l'art. 52 del PTCP della Città Metropolitana di Milano, in merito alla presenza di fasce boscate nell'area di intervento e nelle sue adiacenze.
- [7] Richiedere una revisione del planivolumetrico che tenga conto del corridoio verde presente nell'area e che articoli le volumetrie in modo da ridurre l'impatto visivo verso il Comune di Vanzago, eventualmente attraverso una gradazione altimetrica dei fabbricati e l'interposizione di fasce boscate di adeguata larghezza e densità.
- [8] Chiarimenti circa il ricorso ad un'altezza di edificio pari a 26 metri presentando adeguata documentazione tecnica atta a dimostrare la necessità di tale altezza, per la quale dovranno essere predisposti adeguati accorgimenti di mitigazione degli impatti.
- [9] Fornire la valutazione dell'impatto del Piano Attuativo ex-GEFCO ai sensi del PPR
- [10] Fornire una spiegazione in merito all'obbligatorietà o meno del parere della Commissione per il Paesaggio del Comune di Pregnana M.se per il piano attuativo in iter
- [11] Presentare il parere della Commissione per il Paesaggio del Comune di Pregnana M.se

3.5 Presenza del Corridoio Primario della Rete Ecologica Regionale/Rete Ecologica Metropolitana

3.5.1 Presenza del Corridoio Primario della RER

Analizzando le aree del polo dei datacenter in Pregnana Milanese, si può osservare che:

- l'area ex-GEFCO/Citroen si trova integralmente all'interno del Corridoio Primario della Rete Ecologica Regionale/Rete Ecologica Metropolitana n°28 Dorsale Verde Nord Milano
- l'area ex-IVECO si trova marginalmente sovrapposta a tale Corridoio Primario della RER ma è comunque tutta confinata ad una distanza massima da tale vincolo inferiore ai 250 metri e quindi estremamente critica.

Da questa considerazione si evince la necessità di massima tutela del territorio per la presenza del corridoio ecologico.

Il Comune di Vanzago ritiene che il Piano Attuativo non abbia debitamente tenuto conto della presenza del Corridoio Ecologico Primario della RER che ricopre quasi integralmente l'area ex-GEFCO. A maggior ragione, non è stato analizzato l'impatto cumulativo delle previsioni del Piano Attuativo con le restanti pressioni antropiche insistenti sul medesimo quadrante territoriale causate dall'insediamento del nuovo Data Center sull'area ex-GEFCO e, in aggiunta, sull'area ex-IVECO.

Non vale nemmeno notare che essendo l'area già stata oggetto di interventi industriali nel passato allora non è necessario tener conto della presenza di tale vincolo ambientale nello sviluppo del nuovo piano attuativo, infatti la trasformazione urbanistica prevista agisce in un ecosistema già saturo e che invece andrebbe tutelato potenziando il corridoio ecologico e non andando a restringerlo e a impattarlo pesantemente come nel caso presentato dal Piano Attuativo.



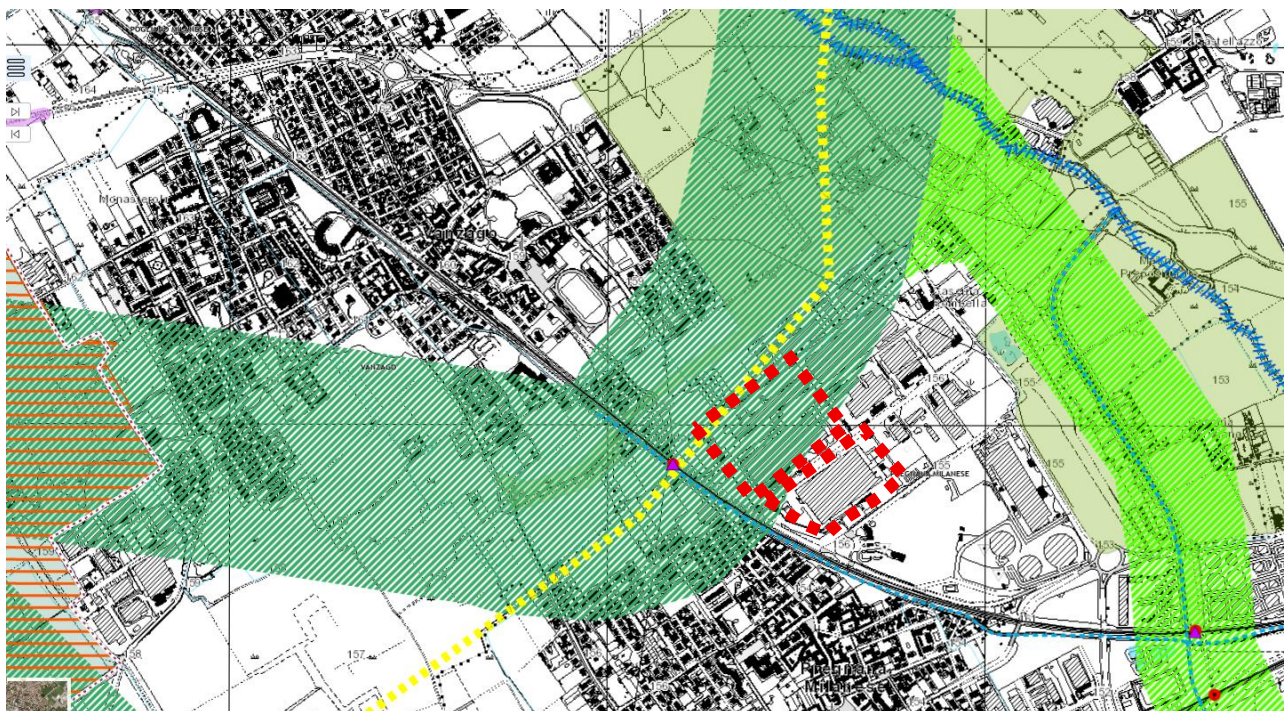
Tale aspetto non parrebbe essere stato considerato adeguatamente nella documentazione presentata ed anzi, si ritiene che non sia stata considerata di considerare la capacità di carico dell'ambiente naturale residuo, violando le direttrici di tutela ecologica previste dalla pianificazione sovraordinata (PTCP e RER). Infine, a livello urbanistico, il Piano Attuativo dovrebbe porsi il problema del rispetto del Piano Territoriale Metropolitano con particolare riguardo per i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione nel “*Capo IV – Tutela e sviluppo degli ecosistemi*”:

- Art 61 – Ecosistemi e Rete Ecologica Metropolitana
- Art 63 – Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

Non vi alcun riferimento di tale aspetto all'interno della documentazione fornita né nell'istruttoria che significa l'elevato rischio per l'ambiente.

Si chiede di:

[1] elaborare un documento specifico sull'impatto rispetto al Corridoio Primario n°28 della RER quantificando gli impatti e proponendo specifiche prescrizioni al progetto attuativo e mitigazioni ai sensi degli art. 61 e 63 delle NTA del PTM

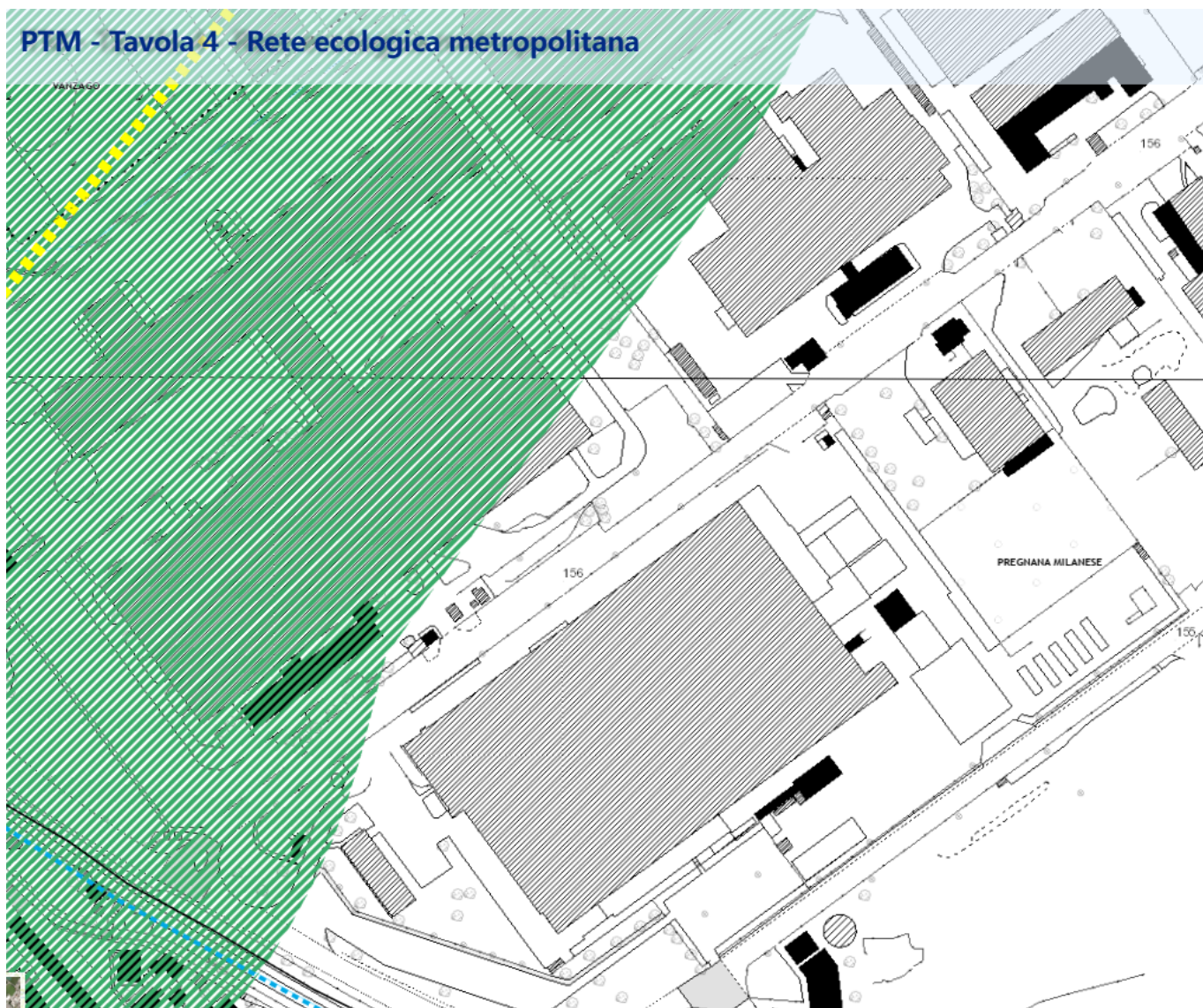


Estratto dal PTM Tav. 4 – Rete Ecologica Metropolitana. In rosso le aree con i due datacenter, in verde scuro tratteggiato il corridoio primario della RER, in verde oliva il PLIS del Basso Olona e in azzurro l'Olona, in verde chiaro tratteggiato il corridoio secondario della RER, e in verde/rosso nella parte a sinistra della figura l'area tutelata del WWF



Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO



Estratto dal PTM Tav. 4 – Rete Ecologica Metropolitana – Corridoio Ecologico Primario della RER rispetto all’area oggetto di Piano Attuativo ex-GEFCO e all’area attigua ex-IVECO che ospiterà un altro datacenter.



3.5.2 Casi analoghi in provincia di Milano e più in generale in Lombardia e il contrasto con il piano attuativo ex-GEFCO a Pregnana M.se

Per meglio comprendere la necessità di approfondire la relazione tra il Piano Attuativo ex-GEFCO e il corridoio primario della RER, e cercare di costruire un dialogo tra le aree industriali dismesse da riqualificare e l'esigenza di tutelare i corridoi che sono stati previsti dalla RER per tutelare la biodiversità e cercare di favorire le connessioni tra aree verdi a beneficio della fauna, si portano nella tabella successiva alcuni esempi e l'estrapolazione di un principio generale. Non si ha la pretesa di essere né dettagliati né esaustivi poiché ogni intervento deve essere calato nel particolare ambito territoriale di riferimento, ma è chiaro che nel caso del Piano Attuativo ex-GEFCO a Pregnana attualmente adottato dalla Giunta con DGC n°55/2026 non è stato fatto alcuno sforzo per migliorare la funzione del Corridoio Primario della RER. Al contrario, l'inserimento della massiccia volumetria all'interno dell'area e la disposizione dei volumi degli edifici A e B con gli impatti associati di cui si dirà nelle restanti parti del presente documento (isole di calore, rumore, emissioni), rischiano di creare un ostacolo addizionale all'interno del corridoio primario stesso peggiorando oltremodo la fragile tenuta dell'ecosistema.

Contesto della RER	Aree industriali	Gestione Piano Attuativo e prescrizioni	Comuni coinvolti
Corridoio Primario e Varco RER n. 7: asse strategico di connessione biogena tra il bacino fluviale dell'Olonza e il Parco delle Groane.	Ex Stabilimenti Alfa Romeo / Fiat ed ex insediamenti produttivi della frazione Bariana. Grandi volumi e piazzali asfaltati.	Obbligo di inserire il completamento del "Parco del Bosco". Prescritta la piantumazione di consistenti fasce boschive perimetrali e l'uso di barriere acustiche/visive naturali per non interrompere il transito della fauna.	Garbagnate Milanese, Arese (MI).
Corridoio Primario REP/RER e Ganglio Naturale: direttrice biologica meridionale integrata con la pianificazione del Parco Agricolo Sud Milano.	Comparti logistici e industriali storici , caratterizzati da grandi capannoni adibiti a stoccaggio e movimentazione merci in prossimità della A7.	Approvazione vincolata alla creazione di corridoi di rispetto continui attorno ai canali irrigui. Obbligo di piantumazione di filari alberati complessi e posa di recinzioni ecologiche sospese per favorire la micro-fauna.	Lacchiarella (MI).
Corridoio Verde e Varco d'Interconnessione RER: area di continuità biologica all'interno del tessuto urbano consolidato di Rho.	Ambiti ATU8/ATU10 (Ex Babycresci, CMR e Rotoincisa). Siti industriali dismessi e parzialmente contaminati.	Trasformazione del costruito in " <i>infrastruttura verde</i> ". La visione strategica comunale prevede la de-impermeabilizzazione parziale dei vecchi lotti, la bonifica ambientale e la cessione di aree pubbliche per la creazione di un nuovo corridoio ecologico.	Rho (MI).



Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO

Corridoio Fluviale del Lambro (RER): infrastruttura blu e verde della Lombardia centrale, fortemente frammentata dall'antropizzazione storica.	Ex Aree De Simoni e aree industriali di viale Sicilia. Fabbriche dismesse e muri perimetrali ciechi a ridosso degli argini.	La pianificazione attuativa impone l'arretramento dei nuovi volumi rispetto alla sponda, la demolizione dei muri ciechi perifluviali e la realizzazione di tetti verdi sui nuovi edifici per mitigare l'isola di calore.	Monza (MB).
Considerazioni Generali: approccio generale per risolvere il conflitto tra riqualificazione delle aree industriali dismesse e tutela e miglioramento dei corridoi della biodiversità.	Tessuto produttivo consolidato , caratterizzato da alti tassi di impermeabilizzazione del suolo, barriere fisiche e disturbo da inquinamento luminoso/acustico.	Strategie applicate nei Piani Attuativi: 1. Deframmentazione ecologica 2. Creazione di Infrastrutture Verdi ovvero rete pianificata di aree naturali e semi-naturali progettata per proteggere la biodiversità 3. Invarianza Idraulica e Idrologica 4. Mitigazione dell'impatto sull'ecosistema (luce, rumore, emissioni, ...) tipicamente con alberature e fasce filtro	-

Tabella con esempi e con il principio generale in merito a piani attuativi che vedono un'area industriale dismessa all'interno del corridoio della RER

[1] Si richiede di rimettere la documentazione del Piano Attuativo condividendo le conclusioni del documento di analisi e di proposta di interventi di cui al punto precedente con Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, WWF, PLIS e Comune di Vanzago, individuando infine delle soluzioni che mirino alla deframmentazione ecologica del corridoio primario n°28 Dorsale Verde Nord Milano della RER, alla creazione di infrastrutture verdi e mitigazioni degli impatti negativi sugli ecosistemi



3.5.3 Assenza della procedura di VINCA

La mancanza di opportuna considerazione della presenza del corridoio ecologico primario della RER nello sviluppo del piano attuativo ex-GEFCO in esame è particolarmente aggravata dal fatto che il corridoio ecologico primario della RER suindicato svolge una funzione di connessione funzionale con il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS)/Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT2050006 Bosco WWF di Vanzago, creando un collegamento a nord verso il PLIS del Basso Olona passando per il Parco Agricolo Sud Milano. Tale corridoio è estremamente prezioso per la tutela degli ecosistemi e della fauna per via dell'elevato grado di urbanizzazione del territorio del Nord-Ovest Milano e dalla presenza di cesure significative e ostacoli fisici causati dall'antropizzazione (es.: linee ferroviarie, strade provinciali e autostrade, ...). Nel caso in esame, infatti, con l'obiettivo di migliorare la connettività nel PTM sono previsti ben 2 varchi perimetrati all'interno del predetto corridoio di cui il n°8 proprio a pochi metri dal predetto Datacenter.

Il Comune di Pregnana M.se avrebbe dovuto considerare questo aspetto prima dello sviluppo del piano attuativo ex-GEFCO e avviare sin da subito lo screening di VINCA per verificare questa condizione di perturbazione dello stesso, da integrarsi successivamente nella procedura di VAS e di VIA, poiché sono altamente probabili le perturbazioni esterne indirette sui sistemi ecologici tutelati. Allo stesso tempo, il Comune di Pregnana M.se avrebbe dovuto chiedere al proponente di interloquire con il WWF di Vanzago, autorità competente per la VINCA per valutare seriamente gli impatti dell'intervento e prevedere le opportune mitigazioni per ridurre o azzerare tale impatto.

Analizzando la documentazione di progetto, emerge che il Decreto di Esclusione dalla VAS per il Piano Attuativo dell'area ex-GEFCO emesso il 2 settembre 2025, indica che *“la procedura di Screening di incidenza o di Valutazione Appropriata verrà espletata nell'ambito della procedura di Valutazione di impatto Ambientale, come verificato con la competente Città Metropolitana di Milano”*.

Tale scelta è discutibile non già per il fatto che la VIA a livello nazionale - e a maggior ragione il Procedimento Unico che si dovrà perseguire a seguito della normativa recente, ovvero del D.L. n. 16 del 20/2/2026, cd. “Decreto Bollette” convertito in legge n. 49 del 10/4/2026 – è assorbibile all'interno del procedimento sovraordinato, quanto per il fatto che verrà fatta a Piano Attuativo già adottato e approvato. Sarebbe stato molto più efficace prima recepire tutte le maggiori tutele sull'ambiente e sugli ecosistemi con una VINCA fatta bene e poi andare in adozione del Piano Attuativo.

Si chiede pertanto di:

[1] produrre la documentazione necessaria per esperire la procedura di VINCA (screening e poi valutazione appropriata) come per qualunque piano attuativo che ha impatti sul SiC/ZpS Bosco di Vanzago

[2] esperire la procedura di VINCA con l'autorità competente (WWF) includendo gli esiti della stessa nel Piano Attuativo



3.6 Scale-up dell'impianto nell'area ex-GEFCO e dei datacenter in Pregnana M.se

È pratica abbastanza diffusa per i datacenter richiedere una prima autorizzazione unica per avviare il progetto e poi, in corso d'opera, effettuare il cosiddetto "scale-up" dell'impianto. Tipicamente lo scale-up avviene con l'attivazione di nuovi edifici adiacenti o con la richiesta a Terna di maggior potenza rispetto alla richiesta originaria.

A Pregnana M.se dei 3 datacenter è già documentata la volontà degli operatori di fare scale-up oppure che tale condizione si è già verificata. La tabella qui di seguito riporta la sintesi dei 4 datacenter previsti a Pregnana M.se con l'esito delle verifiche in merito allo scale-up; l'analisi del fenomeno sarà fatta in seguito.

#	Datacenter	Potenza iniziale [MWe]	Potenza prevista [MWe]	Stato della richiesta a Terna
1	Area ex-GEFCO	150	257	Non ancora richiesto
2	Area ex-IVECO	90	-	Scale-up probabile almeno a 150 MW come per caso #3
3	Area ex-Bull/Olivetti	90	150	Già ottenuto nel 2025
4	Zona di 1/2	25	-	Non noto

Potenza iniziale come da istruttorie e scale-up in programma, ottenuti, o ipotizzati per il caso di Pregnana M.se

Area ex-GEFCO

Per quanto riguarda l'area ex-GEFCO oggetto delle presenti osservazioni, lo scale-up dell'impianto è stato confermato da DAMAC, il cosiddetto *developer*, nella riunione del 28.5.2026 presso il Comune di Vanzago. A tale proposito si allega la presentazione del Comune di Vanzago e la minuta dell'incontro.

L'incontro si è tenuto su richiesta di DAMAC per verificare con il Comune di Vanzago (e in maniera analoga ha fatto con i Comuni di Arluno e Nerviano) il gradimento dei tracciati dei cavidotti in alta tensione che collegano il datacenter alla sottostazione elettrica. Il Comune di Vanzago ha accolto di buon grado questa disponibilità ma ha chiesto di ricevere i tracciati dei 2 cavidotti. DAMAC ha inviato il progetto elaborato da L22 nel quale si riporta:

"As part of its investment and development activities, Nextedge Real Estate and Data Centre S.r.L. intends to promote a new data centre facility in the municipality of Pregnana Milanese (MI), for which high-voltage electricity supply is required for an expected power consumption of 257 MW."

e poi:

"6.3 ...

Apparent power of the plant: 257 MW;

Nominal system current: 710 A;"

ed infine al paragrafo 6.4:

"The power required for the connection is 257 MW, corresponding to a current of 710 A at a nominal voltage of 220 kV."



Il Comune di Vanzago ha dapprima controllato che questi dati fossero corretti; la formula per definire la potenza complessiva che possono fornire il cavo trifase interrato in alta tensione è la seguente:

$$P = \sqrt{3} \times V \times I \times \cos \phi$$

In questa formula V è la tensione, I la corrente, è $\cos(\phi)$ è il cosiddetto fattore di potenza che la Deliberazione di ARERA del 20 Dicembre 2022 n° 712/2022/R/EEL ha fissato in 0,95 come valore minimo per le alte e altissime tensioni. Il calcolo con i dati succitati restituisce proprio 257 MWe forniti al datacenter.

In secondo luogo, ha posto questo tema a DAMAC nell'incontro succitato che ha confermato l'intenzione dello scale-up; nella minuta dell'incontro si riporta:

"...the cable lines will be designed to support up to 257 MWe of consumption in the datacenter which is the target of DAMAC in case of scale-up and approval of the project plan"

Si fa notare che il Sindaco di Pregnana M.se era presente all'incontro ed ha appreso in tempo reale quanto dichiarato da DAMAC.

È evidente che passare da 150 MWe a 257 MWe vuol dire una crescita di oltre il 70% ed ha un impatto estremamente significativo in termini di:

- Consumi energetici ed emissioni di CO2
- Rumore per via dell'aumento della potenza termica da dissipare
- Necessità di maggiori chiller sul tetto (se si conferma questa tecnologia) che comporta la mancanza di spazio sul tetto disponibile per alloggiare tutte queste macchine (vedi sezione dedicata)
- Se la tecnologia per raffreddare i server dovesse utilizzare l'acqua (al momento pare sia water-free) l'impatto sull'ambiente sarebbe critico
- Emissioni atmosferiche, in particolare NOx e PM, per via della probabile crescita del parco gruppi elettrogeni
- Serbatoi per lo stoccaggio di maggior gasolio che potrebbero diventare molto voluminosi e, se interrati, consumare significative porzioni dell'area del piano (tra 4 e 6.000 mq).

Uno scale-up di tale importanza significa che l'attuale piano attuativo poggia su basi assolutamente non realistiche!

Area ex-Bull/Olivetti

Come detto in altro paragrafo, nel prospetto informativo del 16 febbraio 2026 per gli azionisti di SWI Capital Holding Ltd (SWICH), holding che controlla Grifone SPV, attuale proprietario dell'area ex-Bull, si certifica che lo scale-up è già stato effettuato grazie alle positive interlocuzioni con Terna passando da 90 MW a 150 MW:

"During the first half of 2025, the Group secured an additional 60 MW power for the Pregnana Innovation Campus, bringing the total power to 150 MW".



Area ex-IVECO

In questo scenario locale nel quale 2 operatori hanno già in programma lo scale-up e, considerando che anche le sale server di tale impianto hanno una altezza di interpiano di 9 metri, è molto probabile aspettarsi che anche per questa area si andrà incontro a scale-up. Come per l'area ex-Bull, si potrebbe pensare di passare da 90 a 150 MW elettrici.

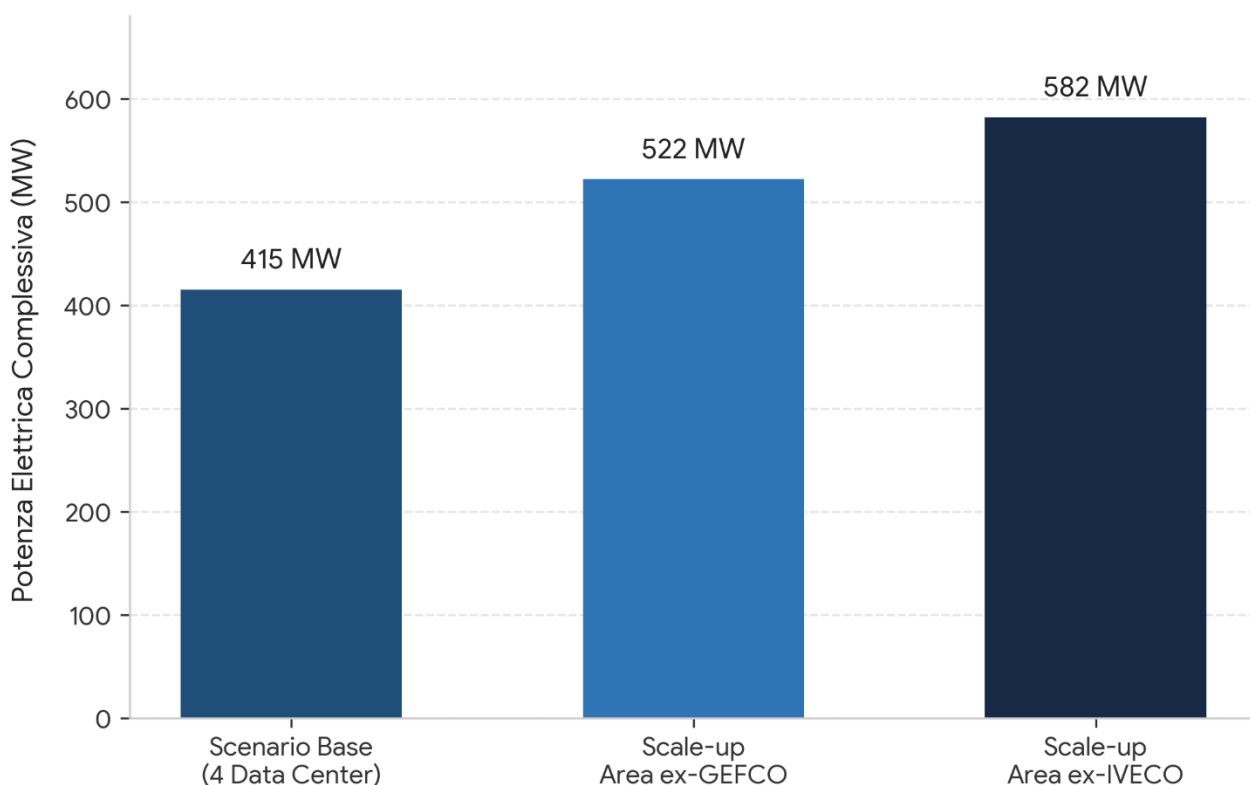
Somma delle potenze tra i vari impianti e conclusioni

Al momento, i dati di potenza complessiva in Pregnana M.se prevedono un totale di 415 MW elettrici sui 4 datacenter.

Dovendo considerare lo scale-up dell'area ex-GEFCO, come da dichiarazioni dell'investitore, si arriverà a 522 MW elettrici.

Se a questo si aggiunge anche lo scale-up sull'area ex-IVECO, si può salire a 582 MW elettrici che è un valore di una eccezionalità enorme per un territorio solo.

Progressione della Potenza Elettrica dei Data Center a Pregnana M.se
(Inclusi potenziali scale-up aree ex-GEFCO ed ex-IVECO)



Progressione della potenza elettrica dei 4 datacenter di Pregnana M.se

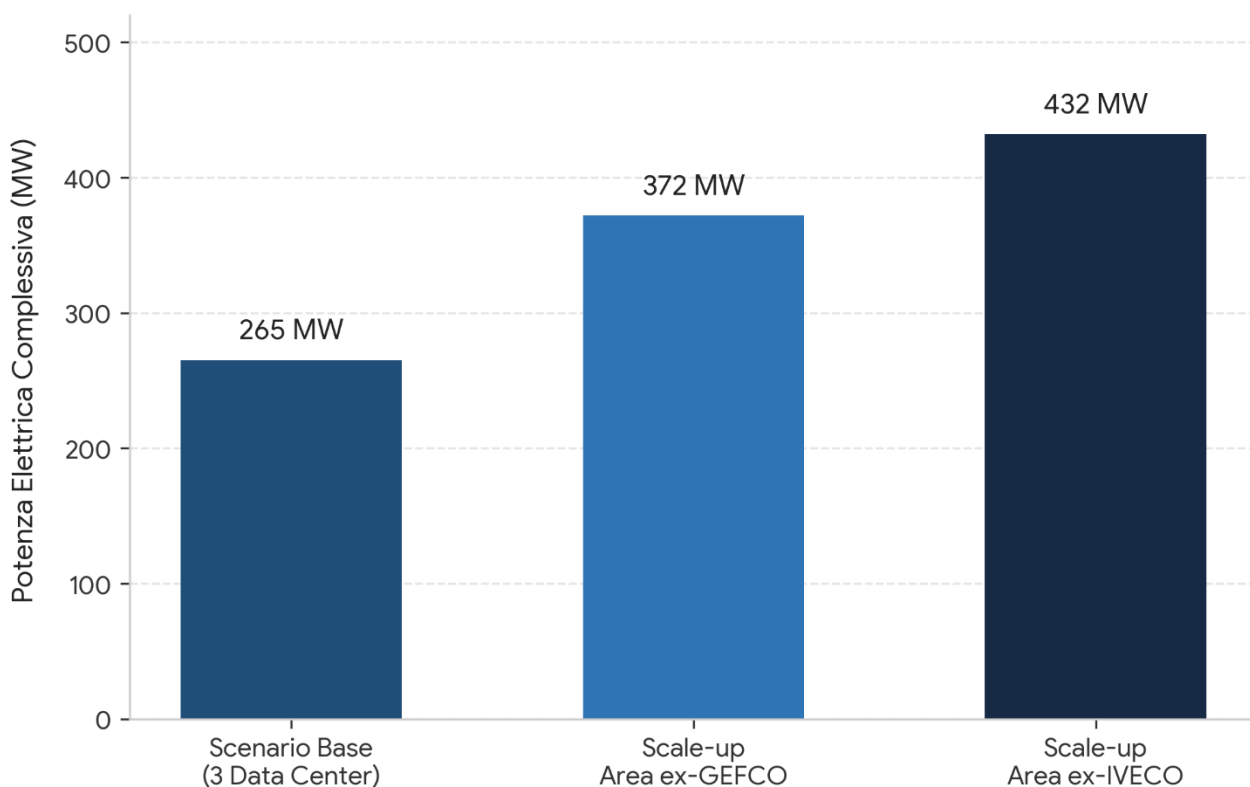


Ma la cosa più seria da considerare è che i 3 datacenter localizzati nell'area di viale dell'industria che già da soli hanno un consumo complessivo di 265 MW, possono progredire fino a 432 MW elettrici consumata in un'area di circa 15 ettari.

Nelle sezioni seguenti si cercherà di mostrare l'impatto che questo scale-up sul sito ex-GEFCO comporta.

Il Comune di Vanzago ritiene che la configurazione dimensionale proposta per Pregnana Milanese per i datacenter nella zona di Viale dell'Industria non risponde a criteri di normale sviluppo urbanistico locale; si tratta invece della trasposizione di un'infrastruttura di rango macro-regionale all'interno di un comparto territoriale non idoneo a assorbirne i carichi ambientali, termici ed energetici cumulativi, specialmente perché i piani attuativi sia del data center ex-GEFCO sia di quello ex-IVECO sono sovradimensionati e sono destinati - per le ragioni esposte in questa relazione e alle evidenze riscontrate - ad andare incontro ad uno scale-up senza alcuna tutela per il territorio.

Progressione della Potenza Elettrica dei Data Center a Pregnana M.se
(Focus su viale delle Industrie - Escluso Data Center ex-Bull)



Progressione della potenza elettrica dei 3 datacenter di Pregnana M.se nell'area di viale delle Industrie

Con questo scenario in mente, si chiede a Pregnana M.se quanto segue:



[1] verificare con l'operatore dell'area ex-IVECO se ha in corso o se ha intenzione di incrementare la potenza elettrica richiesta a Terna e quindi fare scale-up

[2] nel caso in cui non si riesca ad impedire di fare lo scale-up sui vari impianti, quantomeno aggiornare i vari piani attuativi inserendo la soluzione tecnica e tecnologica finale derivante dallo scale-up

[3] negoziare e condividere con gli operatori proponenti i datacenter delle limitazioni alle potenze di corrente elettrica nelle aree oggetto di intervento.

Si fa notare che già si è chiesto in precedenza di mettere i limiti in convenzione al valore massimo della potenza elettrica richiesta a Terna.

3.7 Errore nel dimensionamento del sistema di raffreddamento e impatti sull'utilizzo dell'acqua

Descrizione del sistema di raffreddamento

Il Comune di Vanzago ha analizzato il Piano Attuativo ex-GEFCO sotto il tema del dimensionamento dell'impianto di raffreddamento proposto per comprendere bene l'impatto sull'ambiente.

In primo luogo è bene notare che non esiste in tutta la documentazione di piano una descrizione dell'impianto di refrigerazione dei server né un suo dimensionamento, ma bisogna inferire le caratteristiche di tale impianto in vari documenti e tavole. Si evince quanto segue:

- Il data center utilizzerà un sistema basato su centrali ad acqua refrigerata (*chiller*) collegate ai rack dei server (vedi Rapporto ambientale preliminare – pag. 46).
- Non si riporta in alcuna parte della documentazione di progetto se l'acqua del circuito chiuso viene presa dalla rete idrica dell'acquedotto oppure, come spesso capita, da pozzi di prima falda.
- Nella descrizione riportata a pagina 13 della "*Relazione Tecnica Illustrativa*", questa frase "*condizionamento degli spazi interni (Chillers, UTA, Dry Coolers)*" dà qualche indicazione aggiuntiva sul sistema di raffreddamento ad anello chiuso: l'acqua viene raffreddata sul tetto dai *Chiller/Dry Coolers* e viene usata all'interno dalle UTA - Unità di Trattamento dell'Aria per assorbire il calore dei server, garantendo l'efficienza energetica e il consumo idrico quasi nullo promessi nel progetto.
- Per avere dettagli sul sistema di raffreddamento, bisogna consultare il documento "*E. Impatto Acustico*" in cui si riporta:
 - o "*I chiller previsti sugli edifici (sorgenti numerate progressivamente da SF1 a SF22) saranno costituite da macchine esterne del tipo UNIFLAIR FREE COOLING CHILLERS modello BCEF1604A o similare, che saranno collocate sulla copertura di ciascun edificio in progetto.*"
 - o Il numero dei chiller è pari a 11 per edificio, per un totale di 22.

A questo bisogna aggiungere che:

- La potenza elettrica dell'impianto è pari a 150 MW elettrici
- Il PUE dichiarato è pari a 1,50

In primo luogo è necessario premettere che nei Data Center di livello Tier III o Tier IV, l'impianto di raffreddamento deve garantire la cosiddetta *Concurrent Maintainability*, ovvero la capacità di essere operativo anche in caso di guasto o di esigenze manutentive. Per farlo, vengono previste delle ridondanze delle unità, solitamente di tipo N+2 o, in maniera ridotta N+1. La combinazione a 11 unità è quindi solitamente configurata come **9+2** o **10+1** dove il primo numero (9 o 10) è quello dei chiller sempre operativi e il secondo numero (2 o 1) quelli spenti e di riserva.

Il chiller identificato della marca Schneider Electric - UNIFLAIR FREE COOLING CHILLERS - modello BCEF1604A (<https://www.se.com/it/it/product-range/62215-uniflair-free-cooling-chillers/#products> <https://www.se.com/it/it/product/BCEF/refrigeratori-ad-acqua-raffreddati-ad-aria-modulanti-con-ventole-assiali-e-sistema-freecooling/?selectedNodeId=27602430388>).



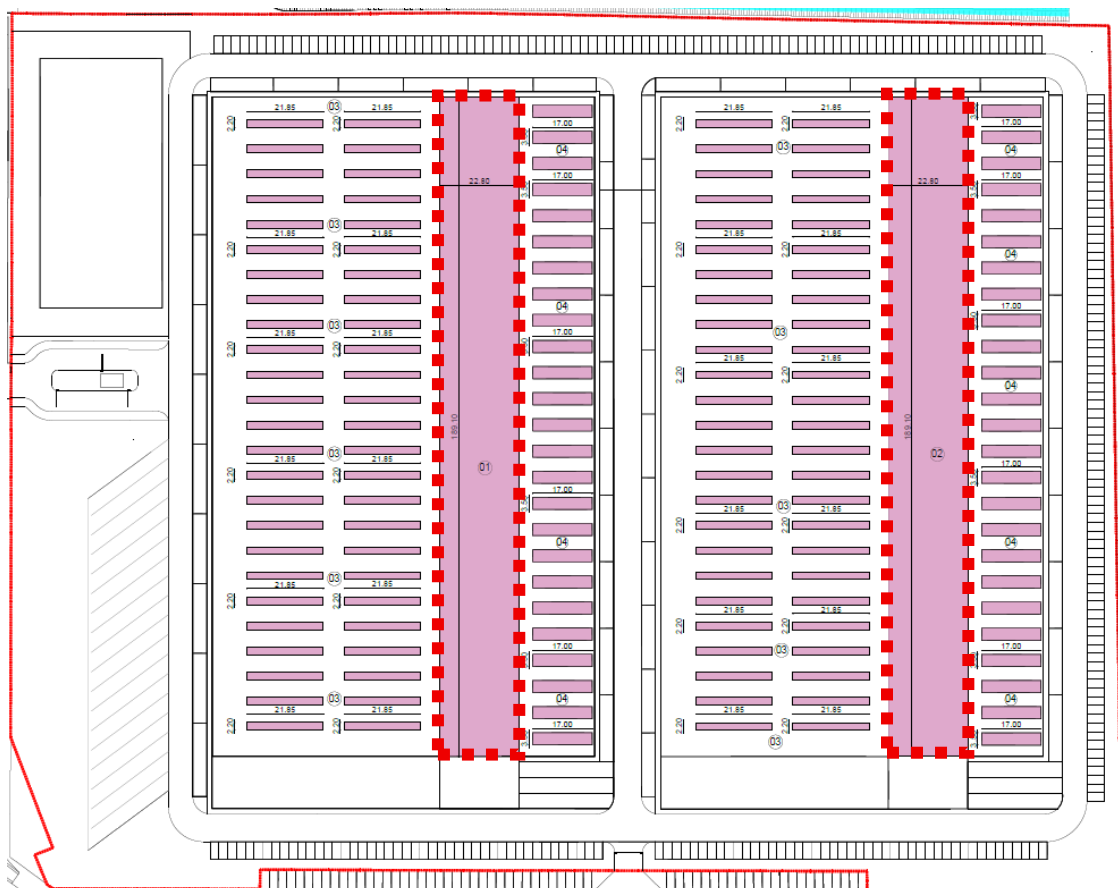
Immagine del chiller Schneider Electronics – modello BCEF

Dall'analisi del catalogo del prodotto si evince che:

- Il refrigeratore è di tipo BCEF ovvero è un monoblocco raffreddato ad aria o con *Free Cooling*, dotato di ventilatori assiali EC per installazione all'aperto e compressori centrifughi *oil-free*.
- L'unità è equipaggiata con compressori operanti su un unico circuito frigorifero, evaporatore allagato ad alta efficienza e condensatore lato aria a pacco alettato con tubi in rame e alette in alluminio, ottimizzato per ampi campi operativi.
- La gamma è disponibile con un'ampia scelta di refrigeranti: R134a, R513A, R1234ze, ovvero gas refrigeranti a base di Idrofluorocarburo (HFC), idrofluoroolefine (HFO) o una miscela dei due.
- Per quanto riguarda il tipo di BCEF
 - Le prime due cifre (16) indicano la Potenza Termica Nominale, ovvero la taglia di raffreddamento della macchina espressa in centinaia di kilowatt (kW) o in un indice commerciale di potenza. Nel catalogo dei chiller Uniflair di grande taglia, la classe "16" identifica una macchina con una capacità frigorifera nominale di circa 1600 kW (pari a 1,6 Megawatt di freddo erogabili per singola unità in condizioni di progetto standard).
 - Le ultime due cifre (04) indicano la configurazione dei compressori, ovvero il numero totale di compressori centrifughi Oil-Free (Turbocor) a levitazione magnetica installati a bordo del modulo. Nello specifico del codice "04", la macchina alloggia 4 compressori modulanti in parallelo distribuiti sui circuiti refrigeranti interni.

- "A" sta per Versione Standard (o *Standard Acoustic / AC Fans*) equipaggiata con ventilatori assiali tradizionali ad alta efficienza a motore asincrono (AC) o a controllo elettronico standard. Per minimizzare il rumore, esistono anche le tipologie "Q" come *Quiet* o "U" come *Ultra-quiet*.
- Dimensioni fisiche
 - Lunghezza: circa 12,15 metri
 - Larghezza: circa 2,2 metri
 - Altezza: tra 2,51 e 2,55 metri
- La massa in ordine di marcia, ovvero il peso operativo, supera facilmente le 12 tonnellate, sommando al peso a secco quello del liquido refrigerante e la miscela acqua-glicole che riempie gli scambiatori interni allagati e i collettori principali della macchina.

Il posizionamento di tali macchine refrigeranti in copertura è previsto nel piano attuativo come indicato nella tavola 19 "*planimetria della superficie degli impianti*", in una area da 189,1 metri di lunghezza per 22,8 metri di ampiezza sul tetto di ciascun edificio.



Estratto dalla tavola 19 – le aree dei chiller da 189,1 m x 22,8 m sono evidenziate con tratteggio rosso

Bilancio di potenza errato e necessità di molti più chiller con raffreddamento ad aria

Considerando una configurazione in ridondanza di N+1, ogni edificio utilizza contemporaneamente sempre 10 chiller. Se la potenza termica di targa dissipata è 1,6 MW termici, da cui 16 MWt per ogni edificio per un



totale di 32 MWt. Questo valore è estremamente ridotto rispetto alla potenza richiesta a Terna pari a 150 MW elettrici ad oggi e 257 MW elettrici in caso di scale-up.

Supponendo il PUE pari a 1,5 (valore molto alto ma confermato dal proponente) si può giungere alla conclusione che tale impianto refrigerante può arrivare a supportare un datacenter da 48 MW (i.e.: 32 MW x 1,5). Nel caso dell'area ex-GEFCO, invece, essendo la potenza elettrica pari a 150 MW ci sono circa 100 MW termici da smaltire che non sono stati considerati in maniera corretta dal proponente, poiché la potenza termica gestibile è pari a solo 36 MWt.

Basandosi strettamente sui dati ufficiali dichiarati, l'impianto di raffreddamento è quindi pesantemente sottodimensionato per coprire l'intero carico termico di picco del Data Center.

Mancano infatti circa 68 MWt di capacità frigorifera. Se il Data Center dovesse accendere tutti i server contemporaneamente (100 MWt di calore da smaltire) in una giornata estiva, l'impianto andrebbe in blocco termico.

L'aver sottodimensionato l'impianto di refrigeramento dei server è un non-senso ingegneristico e – soprattutto – rende l'analisi del rumore prodotto dai chiller molto più basso di quello reale. Inoltre l'aver più chiller significa richiedere molto più spazio da cui l'insufficienza per l'area in copertura.

Nella tabella seguente sono stati fatti alcuni casi al variare dei parametri tipici del datacenter:

- Potenza elettrica: sono riportati il caso attuale di 150 MWe e quello relativo allo scale-up da 257 MWe
- PUE: 1,5 è quello dichiarato dal proponente, mentre 1,2 è un valore più realistico
- È stata poi analizzata la possibilità di cambiare il modello di chiller, mantenendo la marca e la tecnologia di raffreddamento ovvero *air-cooled*
 - o Modello BCEF ma di taglia 18 (la massima) da 1,8 MWt
 - o Modello XCA da 2,5 MWt

Come si vede se si installano sul tetto “solo” 22 chiller come attualmente previsto nel piano attuativo e come descritto nella pianta, è necessario prevederne degli altri, in particolare:

- Da 20 a 58 chiller in più nel caso da 150 MWe;
- Da 48 a 114 chiller in più nel caso di scale-up fino a 257 MWe.

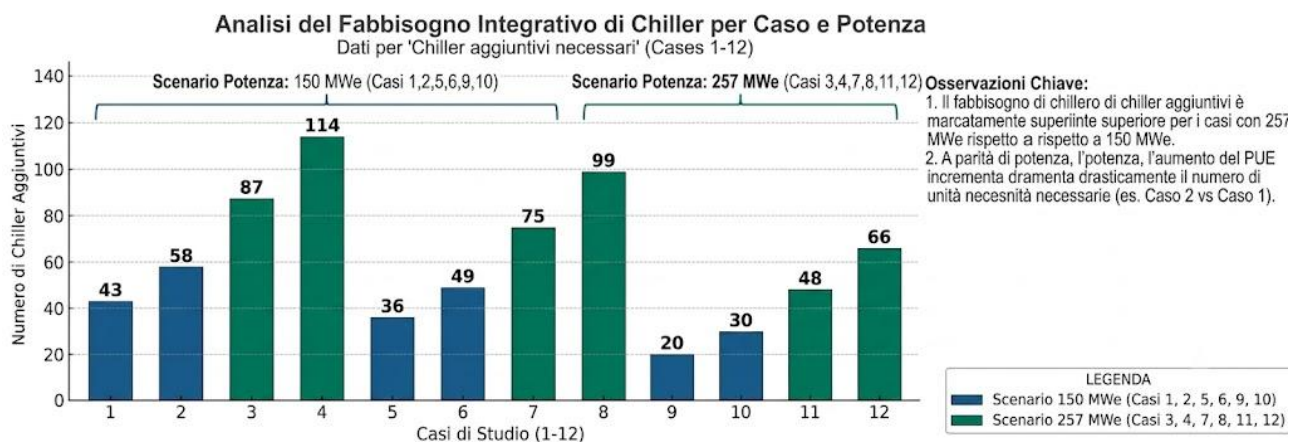


Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO

Voce di calcolo	Unità	Casi											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Potenza elettrica richiesta	Mwe	150	150	257	257	150	150	257	257	150	150	257	257
PUE	-	1,5	1,2	1,5	1,2	1,5	1,2	1,5	1,2	1,5	1,2	1,5	1,2
Potenza di calcolo prevista	MWIT	100	125	171	214	100	125	171	214	100	125	171	214
Potenza termica da smaltire	MWt	100	125	171	214	100	125	171	214	100	125	171	214
Chiller - marca/modello	-	BCEF1604A	BCEF1604A	BCEF1604A	BCEF1604A	BCEF1804A	BCEF1804A	BCEF1804A	BCEF1804A	XCAF2500A	XCAF2500A	XCAF2500A	XCAF2500A
Tecnologia chiller	-	Air cooled	Air cooled	Air cooled	Air cooled	Air cooled	Air cooled	Air cooled	Air cooled	Air cooled	Air cooled	Air cooled	Air cooled
Chiller previsti	-	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Ridondanza	-	N+1	N+1	N+1	N+1	N+1	N+1	N+1	N+1	N+1	N+1	N+1	N+1
Potenza termica smaltita (singolo chiller)	MWt	1,6	1,6	1,6	1,6	1,8	1,8	1,8	1,8	2,5	2,5	2,5	2,5
Potenza termica smaltita (totale)	MWt	32	32	32	32	36	36	36	36	50	50	50	50
Potenza termica da smaltire	MWt	68	93	139	182	64	89	135	178	50	75	121	164
Chiller aggiuntivi necessari	-	43	58	87	114	36	49	75	99	20	30	48	66
Chiller totali necessari	-	65	80	109	136	58	71	97	121	42	52	70	88

Bilancio di potenza – verifica del sottodimensionamento della soluzione di raffreddamento scelta e conteggio dei chiller air-cooled necessari



Bilancio di potenza – schema grafico dell'esito del bilancio di potenza e del numero di chiller aggiuntivi in vari casi

Benchmark dei data center esistenti con raffreddamento a *chiller* sulle coperture

Per approfondire e meglio giustificare i dimensionamenti effettuati sopra, il Comune di Vanzago ha fatto una analisi di benchmarking su data center esistenti nella zona della provincia di Milano simili a quello che si intende realizzare nell'area ex-GEFCO, lavorando principalmente per moduli di potenza di impianto MW IT come da prassi nel settore.

Si vede chiaramente sia nella tabella sia nel grafico seguente che un impianto da 22 chiller sul tetto, può supportare un valore di potenza termica da dissipare (equivalente in prima analisi ai MW IT) e direttamente dipendente tramite PUE dalla potenza elettrica richiesta a Terna (MWe) di gran lunga inferiore rispetto a quanto riportato dal proponente nella documentazione di Piano Attuativo ex-GEFCO.

Proiettando il valore estratto dal benchmarking con una tendenza lineare si arriva alla medesima conclusione precedente, ovvero che:

- per 150 MWe di potenza servono circa 70 *chiller*
- per 257 MWe di potenza ne servono indicativamente 118,

contro i 22 attualmente previsti da Ara Logistica 4 s.r.l. e adottati dal Comune di Pregnana M.se.

Siccome il parametro dei 22 *chiller* è uno degli elementi degli aspetti urbanistici perché configura l'area degli impianti, è un valore che è inserito nei calcoli della bozza di convenzione e nelle tavole allegate.

Sia sulla base del bilancio energetico redatto in precedenza, sia con l'analisi di *benchmarking* su impianti esistenti, i 22 *chiller* previsti a progetto parrebbero coprire unicamente il primo 30% dell'opera. Per far funzionare l'impianto con 150 MWe oppure nella soluzione finale dopo *scale-up* di 257 MWe, e mantenendo la tecnologia dei *chiller* attualmente selezionati, DAMAC non potrà mantenere il progetto attualmente in adozione: dovrà necessariamente installare sul tetto o a terra da un minimo di circa 40 ad un massimo di 130 *chiller* totali, **moltiplicando in maniera significativa l'impatto acustico e visivo inizialmente mostrato al Comune e ai cittadini nella documentazione di Piano Attuativo in adozione.**

Non è né ragionevole né corretto pensare che questo aspetto si possa correggere in fase di VIA o procedimento unico nazionale, ma deve essere corretto sin d'ora prima di presentare in VIA un progetto sottodimensionato, lo stesso che attualmente è stato adottato dal Comune di Pregnana M.se.



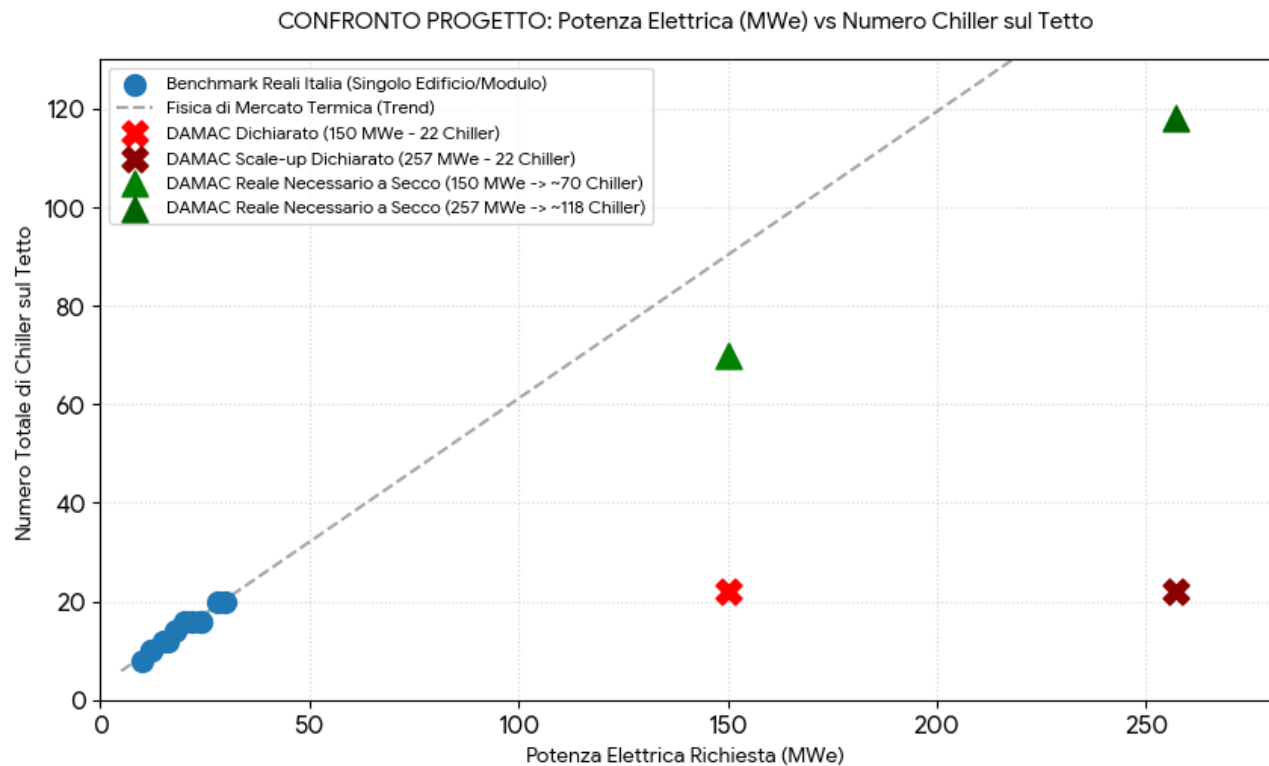
Data Center / Modulo	Comune	Potenza Elettrica (MWe)	Potenza IT (Server MW)	N° Chiller sul Tetto
1. DATA4 (Modulo standard)	Settimo M. (MI)	16 MWe	10 MW	12 Chiller
2. Stack Infrastructure (Edificio MXP1)	Siziano (PV)	24 MWe	16 MW	16 Chiller
3. Vantage Data Centers (Edificio MXP2)	Cornaredo (MI)	24 MWe	16 MW	16 Chiller
4. Equinix (Modulo ML5)	Milano (Caldera)	15 MWe	10 MW	12 Chiller
5. Aruba (Modulo Polo 1 B)	Ponte S. Pietro (BG)	18 MWe	12 MW	14 Chiller
6. Microsoft (singolo modulo edilizio standard)	Magenta (MI)	30 MWe	20 MW	20 Chiller
7. Digital Realty (Moduli IT standard)	Abbiategrosso (MI)	12/20 MWe	8/14 MW	10/16 Chiller
8. TIM Enterprise (Rozzano Modulo)	Rozzano (MI)	12 MWe	8 MW	10 Chiller
9. Colt DCS (Modulo Milano)	Milano	10 MWe	6 MW	8 Chiller
10. CyrusOne (Edificio L5)	Settimo M. (MI)	22 MWe	15 MW	16 Chiller
11. Retelit Avalon (AI-Ready)	Corsico (MI)	12 MWe	8 MW	10 Chiller

Benchmarking su datacenter e moduli rispetto al numero di chiller in copertura



Comune
di Vanzago

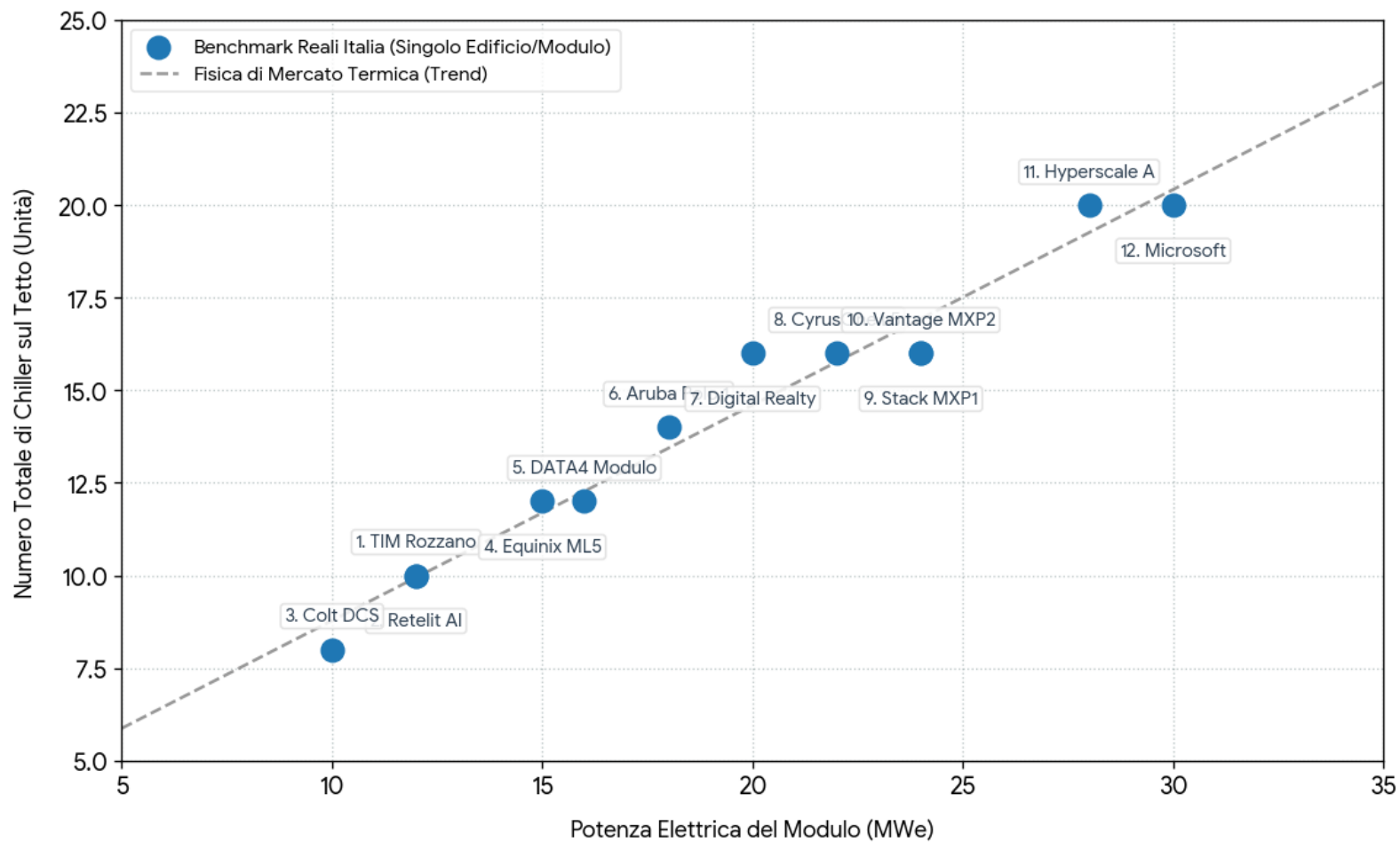
Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO



Benchmarking su datacenter e moduli rispetto al numero di chiller in copertura – retta di regressione e possibile tendenza proxy per ex-GEFCO/DAMAC



BENCHMARK ITALIA: POTENZA ELETTRICA vs NUMERO CHILLER SUL TETTO
(Prassi costruttiva consolidata per singolo modulo/edificio)



Benchmarking su datacenter e moduli rispetto al numero di chiller in copertura (dettaglio)



Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO

Campus/Data Center	Stato del Progetto / Fase	Comune	Potenza Elettrica a Regime	Potenza IT Com- plessiva	N° Edifici Totali	Numero Totale di Chiller sul Tetto (A Regime)
1. DATA4 (Campus Inte- grato)	In esercizio / Espansione	Cornaredo / Set- timo M. (MI)	~150 - 180 MWe	~100 MW	8 - 10	~96 - 120 Chiller totali
2. Vantage Data Cen- ters (MXP2)	In esercizio / Espansione	Settimo Milanese (MI)	~143 MWe	~96 MW	3	~64 - 72 Chiller totali
3. Stack Infrastructure (Siziano)	In esercizio / Espansione	Siziano (PV)	~120 MWe	~80 MW	4	~64 Chiller totali
4. Microsoft Azure (Ma- genta)	In costruzione / Fase avan- zata	Magenta (MI)	~130 MWe	~88 MW	3	~60 Chiller totali
5. Aruba Global Cloud (IT3)	In esercizio / Ampliamento	Ponte San Pietro (BG)	~100 MWe	~60 MW	4 macro moduli	~56 Chiller totali
6. Nuovo Campus (Via Pacinotti)	In progettazione esecutiva	Hinterland Milano	~320 MWe	~240 MW	6	~192 Chiller totali
7. NTT Data (Nuovo Mega-Sito)	In Progetto (Acquisizione area 2025)	Hinterland Milano	128 MWe	~85 MW	3 - 4	~80 - 90 Chiller totali
8. Data Center "Vignate MIL05"	In Progetto (VIA Nazionale MASE)	Vignate (MI)	>150 MWe	~100 MW	2 grandi blocchi	~72 - 80 Chiller totali
9. Data Center "Se- driano"	In Progetto (Osservazioni VIA comunali)	Sedriano (MI)	~100 MWe	~66 MW	2	~48 - 54 Chiller totali
10. Data Center "Vit- tuone"	In Progetto (Istruttoria VIA in corso)	Vittuone (MI)	~120 MWe	~80 MW	2 - 3	~64 - 72 Chiller totali

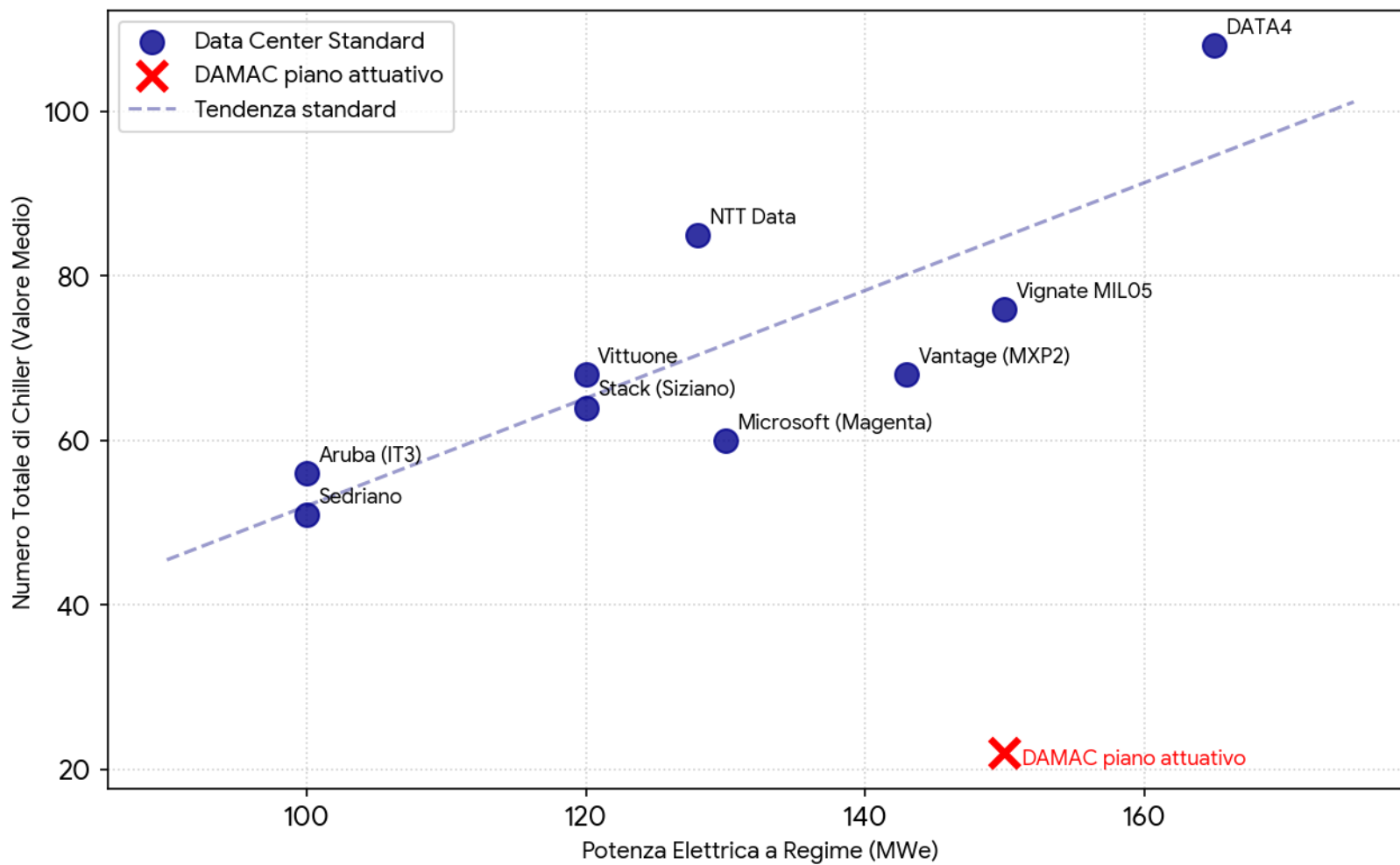
Benchmarking su datacenter per grandi campus con potenza > 100 MWe



Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO

Confronto Potenza Elettrica vs Numero di Chiller (Focus su scala ridotta)





Utilizzo dell'acqua

Si fa notare che il tema dell'utilizzo dell'acqua non è stato trattato nell'attuale documentazione fornita. È sufficiente infatti estrarre il parere del **Gruppo CAP** espresso in sede di verifica assoggettabilità alla VAS:

"Compatibilità - Rete Acquedotto"

*...lo Scrivente Gestore del SII, comunica che l'opera in progetto riguarda la realizzazione di due Data Center, strutture che per loro natura sono solitamente caratterizzati da notevoli fabbisogni idrici, e considerato che **negli elaborati progettuali trasmessi non vi è alcun riferimento ai suddetti fabbisogni, non è reso possibile al Gestore formulare alcuna valutazione di compatibilità con l'attuale disponibilità idrica dell'infrastruttura acquedotto esistente e quindi esprimersi con un parere positivo o negativo. Alla luce quanto sopra, ai fini della verifica di compatibilità, utile a valutare la necessità di interventi di potenziamento/adeguamento delle infrastrutture acquedottistiche, i cui costi saranno posti in carico all'attuatore tramite preventivo, si richiede che vengano forniti, nelle successive fasi, i seguenti dati:***

- *Fabbisogno idrico delle nuove opere, medio e alla punta, espresso in litri al secondo, suddiviso per usi (idropotabile, antincendio, raffreddamento, tecnologico, irriguo, ecc...);*
- *Caratteristiche di eventuali accumuli idrici per sopperire ai differenti usi idrici;*
- *Elaborati che descrivono l'impianto idrico idraulico interno"*

Il tema è ancora più grave nel caso in cui il proponente sia costretto a cambiare la tecnologia dei chiller attualmente selezionata ma pesantemente sottodimensionata e **passare da soluzioni air-cooled a water cooled**. In tal caso, infatti, si potrebbero identificare delle macchine refrigeranti molto più performanti in termini di estrazione del calore per via della migliore prestazione dell'acqua rispetto all'aria ma con avrebbe **un impatto estremamente gravoso sull'ambiente e per il sistema fognario per la necessità di utilizzare una quantità spropositata di acqua** viste le potenze in gioco (150 MWe con scale up a 257 MWe). Inoltre:

- i chiller sarebbero molto più grandi e massicci tali da non poter essere installati sul tetto
- i chiller ad acqua verrebbero probabilmente installati a terra
- ci sarebbe bisogno probabilmente di torri di evaporazione per lo scambio del calore in atmosfera
- unica nota positiva è che si libererebbe il tetto e si ridurrebbe l'impatto del rumore.

Nell'ipotesi dell'uso del raffreddamento ad acqua, quindi, non solo si avrebbe una crescita dell'impatto sull'uso dell'acqua ma andrebbe integralmente rivisto il masterplan dell'intervento edilizio, modificando integralmente i parametri urbanistici attualmente stabiliti nel piano attuativo.

Benchmarking e trade-off tra differenti tecnologie di raffreddamento dei server

Nel piano attuativo in adozione per l'area ex-GEFCO (vedi DGC 55/2026) non sono state indicate alcune analisi di dimensionamento e di selezione della tipologia di tecnologia per il raffreddamento dei server ma si è proposto, senza alcuna giustificazione, la tecnologia del raffreddamento con *chiller free-cooling* raffreddati ad aria.

Il Comune di Vanzago, invece, propone una analisi di benchmark internazionale, senza pretesa di essere esaustivo ma per dare alcune indicazioni utili alla comprensione del problema e alla ridefinizione dell'intervento



urbanistico. Come già ripetuto più volte in questa relazione, gli impianti che superano i 150 MWelettrici entrano ufficialmente nella categoria dei Data Center Hyperscale. A queste scale di potenza, la densità termica per singolo rack è cresciuta esponenzialmente, soprattutto a causa dei server dedicati all'Intelligenza Artificiale, che richiedono dai 40 kW fino a oltre 100 kW per rack. Per gestire tali carichi mantenendo il PUE basso, i costruttori non utilizzano mai una sola tecnologia, ma implementano **architetture di raffreddamento ibride e scalabili**.

Si evidenziano tre soluzioni tecnologiche predominanti per questa taglia di impianti.

1. Sistemi "Water-Free" ad Aria con Evaporazione Indiretta (CRAH + Dry Coolers)

È la soluzione preferita dagli operatori che vogliono azzerare i consumi di acqua potabile in loco per motivi ambientali o normativi, molto simile all'approccio a circuito chiuso che sembra voler seguire Ara Logistica 4 s.r.l. e poi, se confermato, DAMAC per l'area ex-GEFCO.

All'interno delle sale server si usano unità di trattamento aria chiamate **CRAH** (*Computer Room Air Handler*) collegate circuiti interni chiusi raffreddati a liquido. Il calore viene quindi trasportato sul tetto dove i **Dry Cooler industriali** (raffreddatori a secco) dissipano il calore nell'aria.

2. Architetture Ibride Aria-Liquido: Direct-to-Chip (DLC)

Sopra i 150 MWe, specialmente se il data center è impiegato per l'Intelligenza Artificiale o per calcoli estremamente complessi, il raffreddamento ad aria non è più in grado di asportare il calore dai server all'esterno. In questi casi e nei progetti recentissimi o in fase di sviluppo, la tendenza è quella di utilizzare il raffreddamento a liquido direttamente sui server. Un circuito idraulico chiuso porta l'acqua o, meglio ancora, fluidi appositi, direttamente all'interno dei server. Sopra i processori vengono installate delle piastre metalliche cave tipicamente in rame (*Cold Plates*) ed il liquido permette di assorbire il calore con un'efficienza enormemente superiore rispetto all'aria. In questo modo, il liquido utilizzato per raffreddare i server esce a temperature molto alte (tipicamente > 40°C) e quindi i *chiller* esterni o i *dry cooler* posizionati in copertura lavorano in modalità **Free Cooling per quasi tutto l'anno**, riducendo l'uso dei compressori al minimo e abbattendo il rumore e i consumi elettrici.

3. Sistemi Centralizzati ad Acqua Refrigerata con Accumulo Termico (TES)

Per i campus multinazionali posizionati in climi caldi o con vincoli spaziali e ambientali severi, si valuta l'utilizzo di grandi centrali frigorifere centralizzate (*Chilled Water Plants*); al posto di frazionare l'impianto in decine di *chiller* sui tetti di ogni edificio, si costruisce una centrale tecnologica dedicata con pochi *chiller* centrifughi di taglia molto importante (e.g.: superiori ai 5 MWt ciascuno e dal peso di decine e decine di tonnellate ciascuno). Elemento fondamentale di questi impianti è il cosiddetto serbatoio TES - *Thermal Energy Storage*, una sorta di torre cilindrica d'acqua isolata (alta anche 20-30 metri) che viene usato per produrre e accumulare acqua molto fredda. Durante le ore di picco termico diurno, in particolare d'estate, i *chiller* vengono spenti o rallentati e il Data Center viene raffreddato con l'acqua fredda accumulata nel TES. Questa tecnologia riduce al minimo i picchi di rumore e di assorbimento elettrico nelle ore più calde, specialmente in estate ma ha bisogno di una superficie a terra significativa.



Soluzione Tecnologica	PUE Medio	Consumo Idrico	Spazio Richiesto sul Tetto
Chiller Dry + CRAH (Circuito Chiuso)	1.35 - 1.5	Zero	Massimo (Richiede centinaia di macchine ad aria)
Direct-to-Chip (Liquido) + Dry Coolers	1.15 - 1.25	Minimo	Medio (Scambio termico facilitato dalle alte temperature)
Centrale Chiller + Torri + Serbatoio TES	1.20 - 1.30	Elevato	Minimo (La centrale e il TES sono a terra)

Tabella di benchmark tecnologico per il raffreddamento di datacenter > 150 MWe vs. consumo idrico

Il progetto di Pregnana Milanese per l'area ex-GEFCO mostra un forte disallineamento rispetto ai benchmark internazionali di pari potenza, poiché – come già si è dimostrato in precedenza – raffreddare 150 MWe (fino a 257 MWe con il previsto scale-up) a circuito chiuso a secco (*air-cooling*) utilizzando **solo 22 chiller in copertura di taglia 1,6 MWt è una configurazione geometricamente e termicamente impossibile**.

Se DAMAC manterrà il vincolo dei *chiller* raffreddati ad aria per non consumare acqua, la VIA Nazionale dovrà necessariamente prevedere un'**espansione massiccia della superficie occupata sui tetti** oppure **un'area a terra dedicata** per ospitare le macchine refrigeranti con le loro ventole e tutti gli apparati necessari, **ridefinendo completamente l'impianto urbanistico, nonché l'impatto acustico del sito**.

Senza entrare nel merito tecnico delle varie soluzioni impiantistiche per il raffreddamento del datacenter, nel caso in cui si scegliesse di rivedere l'attuale tecnologia selezionata dei *chiller* con raffreddamento ad aria posizionati in copertura, emerge con ancora più forza l'incongruenza tra il Piano Attuativo comunale (di Ara Logistica) e la futura VIA Nazionale (di DAMAC). Si intravedono queste possibili soluzioni:

1. si mantiene la soluzione del raffreddamento con la moderna tecnologia Liquid-Cooling direttamente nei server e con Dry coolers (Soluzione 2 - Liquid Cooling), l'impatto per il territorio e l'ambiente potrebbe essere contenuto, ma bisogna rivedere il layout del sito e poi è necessario che il proponente lo metta per iscritto all'interno della convenzione, vincolando la tecnologia dei server anche quando tutto passerà a DAMAC.
2. Se invece il datacenter utilizzerà server raffreddati ad aria, nell'ipotesi che i *chiller* attualmente previsti non sono sufficienti per potenze di impianto così elevate (150/257 MWe) sarà necessario consumare suolo per i *Dry Coolers* (Soluzione 1) o per la centrale refrigerante con serbatoio TES e torri di evaporazione (Soluzione 3) unitamente al consumo molto significativo di acqua.

Come detto, se si riconosce il dimensionamento insufficiente degli attuali 22 *chiller*, le soluzioni alternative identificate **stravolgono completamente i disegni e le relazioni depositate al Comune di Pregnana**, confermando che il progetto attuale è solo una "*scatola vuota*" priva di reale validità tecnica e che andrà pesantemente rivisto nell'eventuale fase di VIA nazionale (o procedimento unico ai sensi della recente normativa).

La conclusione di questa analisi porta alle seguenti osservazioni/richieste:

[1] il Comune di Pregnana M.se rivaluti da un punto di vista tecnico il piano sotto l'aspetto del bilancio di potenza per confermare o meno l'analisi in merito al severo sottodimensionamento dei chiller proposti in copertura, da cui la sottostima degli effetti negativi sull'ambiente.

[2] si chiede di emettere un documento contenente il bilancio termico dell'impianto e precisare quale tecnologia verrà davvero impiegata nel datacenter in oggetto sia nella fase attuale (150 MWe) sia nella fase dello scale-up a 257 MWe.



[3] siccome la scelta della tecnologia, così come la potenza elettrica in gioco, è dirimente per lo sviluppo del masterplan del piano e dei parametri urbanistici, si richiede di inserire come vincolo nella concezione urbanistica questi due parametri (potenza massima dell'impianto e tecnologia da impiegare).

[4] descrivere il sistema di raffreddamento e, in particolare, rispondere alle richieste di CAP in merito all'impiego di acqua che sono quelli di fornire:

- Fabbisogno idrico delle nuove opere, medio e alla punta, espresso in litri al secondo, suddiviso per usi (idropotabile, antincendio, raffreddamento, tecnologico, irriguo, ecc...);
- Caratteristiche di eventuali accumuli idrici per sopperire ai differenti usi idrici;
- Elaborati che descrivono l'impianto idrico idraulico interno

Si chiede in particolare di specificare da dove viene presa l'acqua se da acquedotto o da pozzi di prima falda e, in questo secondo caso, dove sono collocati, oppure se si intende utilizzare acqua industriale e in questo caso dove e come viene immagazzinata nell'area del piano attuativo.

[5] visti gli impatti significativi, chiedere al proponente di effettuare una valutazione specifica sull'impiego della soluzione tecnologica *Direct-to-chip* con raffreddamento a liquido direttamente sui server, accoppiata a tecnologie di scambio termico in atmosfera che non prevedono l'utilizzo di torri di evaporazione (*dry coolers*), e confermare che tale soluzione possa contribuire a minimizzare sia l'utilizzo della risorsa idrica, sia il rumore, sia l'impatto paesaggistico.

3.8 Isole di calore – matrice clima

Considerazione generale sull'impatto sul clima locale

Il tema delle isole di calore, ovvero dell'incremento delle temperature nelle immediate vicinanze dei data-center è da tenere debitamente in considerazione nell'analizzare gli impatti sulla matrice clima. L'analisi del Piano Attuativo relativo alla rigenerazione dell'ambito produttivo ex GEFCO evidenzia una **profonda carenza nella quantificazione e nella mitigazione del fenomeno dell'isola di calore urbana (UHI – Urban Heat Island)**, un fattore critico e ampiamente attenzionato dagli enti superiori e dalle commissioni VIA regionali e nazionali nei recenti procedimenti autorizzativi di infrastrutture analoghe. L'insediamento di una struttura ad altissima densità energetica e con estese superfici impermeabilizzate rischia di alterare irreversibilmente il bilancio radiativo e termico al confine con il Comune di Vanzago.

Nello specifico, si contestano i seguenti punti tecnici:

- **Sottostima delle emissioni termiche dirette:** I data center non agiscono come normali capannoni industriali dismessi, ma rilasciano calore continuo (24/7) in atmosfera tramite i sistemi di raffreddamento, in questo caso i chiller in copertura. Tale rilascio non è stato simulato con modelli 3D nel Rapporto Ambientale Preliminare né in altra parte della documentazione.
- **Inadeguatezza dell'Albedo delle superfici:** In linea con i pareri e le prescrizioni imposte da Città Metropolitana di Milano e dalle Commissioni VIA per contrastare l'UHI in contesti densamente urbanizzati, si richiede l'obbligatorietà di coperture "*Cool Roof*" certificate con un indice di riflessione solare (SRI) elevato e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti ad alto albedo per i parcheggi, prescrizioni qui non vincolate in modo stringente nelle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Deficit di schermatura arborea profonda:** La planimetria del verde proposta nel Piano Attuativo non garantisce una barriera radiosa sufficiente lungo il confine nord/ovest verso Vanzago. Per contrastare l'effetto Isola di Calore, le linee guida di forestazione urbana regionali prevedono la



messa a dimora di filari alberati continui con specie autoctone a foglia caduca e ad alto fusto, capaci di generare reale ombreggiamento ed evapotraspirazione nei mesi estivi, evitando la mera piantumazione di fasce arbustive decorative o di semplice prato che non riduce la temperatura radiante superficiale. Di questo tipo di mitigazione non si fa menzione alcuna nel piano attuativo.

Il caso specifico per l'area ex-GEFCO in considerazione degli errori di bilancio energetico e dello scale-up

Tali considerazioni generiche e valide per ogni datacenter *hyperscale* sono ancora più cogenti nel caso in esame. Come già ampiamente descritto nella sezione precedente, dall'analisi della documentazione tecnica emerge una macroscopica e insanabile contraddizione nel bilancio termomeccanico del Data Center ex-GEFCO. A fronte di una potenza elettrica d'ingresso dichiarata pari a 150 MWe e di una potenza IT netta pari a 100 MW, il progetto prevede l'installazione di soli 22 *chiller* da 1,6 MWt ciascuno, per una capacità di raffreddamento complessiva pari a circa 32 MWt con l'ipotesi di ridondanza N+1. Come già detto, in prima approssimazione, per il principio fisico di conservazione dell'energia, la totalità dei 100 MW IT immessi nel sistema si trasforma inevitabilmente in calore che deve essere rigettato nell'ambiente circostante. **Il progetto omette di quantificare e localizzare la dissipazione termica della quota residua non dissipata tramite i chiller, pari a circa 68 MWt.** È evidente che tale quota verrà rigettata in atmosfera sotto forma di flussi continui di aria calda mediante sistemi di ventilazione forzata diretta (*free-cooling* aerotermico) o tramite *dry-coolers* non adeguatamente inseriti nel computo degli impatti ambientali. Tale omissione inficia completamente l'attendibilità dell'intero Rapporto Ambientale Preliminare e della Relazione sull'Impatto della Qualità dell'Aria allegati al Piano Attuativo.

Come dimostrato dalla recente letteratura scientifica del settore – si veda lo studio del 2026 “*The data heat island effect: quantifying the impact of AI data centers in a warming world*” dell'Università di Cambridge e disponibile in rete – le infrastrutture di calcolo ad alta densità generano un effetto microclimatico antropico specifico (Data Heat Island), capace di innalzare la temperatura superficiale del suolo (LST – Land Surface Temperature) circostante mediamente di 2°C, con un raggio d'azione che si estende significativamente fino a 4,5 chilometri dall'impianto. Il Comune di Vanzago, trovandosi adiacente al confine d'area, subirebbe il massimo carico radiante di questo calore di scarto. Si fa notare che lo studio ha identificato anche una crescita di +9 °C quale picco massimo di riscaldamento rilevato nei casi più estremi di datacenter hyperscale ad altissima densità computazionale come è il caso del previsto datacenter che sarà localizzato sull'area ex-GEFCO. Si fa inoltre presente che DAMAC, il futuro realizzatore dell'impianto industriale, ha confermato nella riunione del 28.5.2026 l'intenzione di arrivare fino a 257 MWe facendo scale-up da cui la crescita oltremodo ingestibile del calore che verrà rigettato in atmosfera, che incrementerà anche l'effetto isola di calore.

L'assenza di un modello fluidodinamico e termico tridimensionale della dispersione del calore in atmosfera viola apertamente le prescrizioni della Variante semplificata della STTM 3 sui Data Center approvata da Città Metropolitana di Milano, la quale impone una rigorosa valutazione della resilienza climatica locale e l'adozione di impegni vincolanti per mitigare l'Isola di Calore Urbana (UHI). Il rigetto occulto di 68 MWt azzerà l'efficacia di qualsiasi mitigazione standard (come le alberature di contorno previste in progetto) e aggrava la vulnerabilità termica del territorio, con ulteriore aggravamento nel previsto scale-up dell'impianto.



Benchmarking nelle procedure di VIA nazionale sulle isole di calore

Per quanto è possibile verificare, nelle procedure di VIA nazionale i proponenti non sono inclini nel dichiarare spontaneamente l'estensione reale dell'impatto termico nel raggio di chilometri intorno al proprio datacenter, al contrario invece delle evidenze empiriche e delle prime analisi scientifiche. Al contrario, le società tentano di minimizzare l'effetto Isola di Calore Urbana (UHI) limitando la simulazione fluidodinamica (CFD) solo al perimetro del proprio tetto o ai recettori sensibili entro poche centinaia di metri.

Tuttavia, in alcune delle valutazioni più recenti e per i casi più evidenti, sono proprio la Commissione Tecnica VIA del MASE e Città Metropolitana a richiedere specifiche integrazioni con mappe dettagliate delle temperature al suolo generate dall'esercizio e con la previsioni di necessari mitigazioni ambientali.

Ad esempio, si evidenzia come la Commissione VIA Nazionale, nel recentissimo parere sul Data Center MIL09 (procedimento in corso nel 2026), abbia imposto il deposito obbligatorio della *"mappa delle temperature al suolo generate dall'esercizio della struttura"* proprio per contrastare l'isola di calore. È inaccettabile che il progetto ex-GEFCO a Pregnana, con ben 150 MWe attualmente richiesti a Terna e con lo scale-up previsto fino a 257 MWe, sia completamente privo di questa modellizzazione termica al suolo.

È d'uopo ricordare che la variante semplificata della STTM 3 sui Data Center approvata da Città Metropolitana di Milano riporta la necessità di specifiche previsioni e accortezze proprio per evitare le isole di calore urbane nel caso di insediamento di nuovi data center; è sufficiente riportare questo passaggio *inter alia*:

"Adozione di soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore, con utilizzo di pareti e coperture fredde o verdi, macchie e filari alberati coordinati con gli interventi comunali.

Utilizzo, anche per le aree a parcheggio, di pavimentazioni permeabili, quali masselli autobloccanti in luogo dell'asfaltatura, anche per ridurre fenomeni di isola di calore."

Si segnala inoltre che il Piano Territoriale Regionale (PTR) vigente, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Regionale n. 1157 del 18 novembre 2025, all'interno dei *"Criteri e indirizzi per la pianificazione"*, impone lo sviluppo di

"Infrastrutture verdi e tetti verdi (green roof), utili non solo a mitigare l'isola di calore urbana, ma anche a favorire il drenaggio urbano sostenibile, facilitando la gestione delle acque piovane"

Come si vede dalla tabella seguente, gli enti superiori stanno ormai prescrivendo sistematicamente agli sviluppatori di data center *hyperscale* di:

- Analizzare gli impatti sul clima dovuti al calore tramite modellizzazione numerica con modelli CFD 3D e redigendo mappe di temperatura al suolo;
- Realizzare coperture *Cool Roof* capaci di riflettere la radiazione solare e dissipare il calore accumulato;
- Implementare Infrastrutture verdi e Tetti verdi (*Green Roof*) integrate con le mitigazioni ambientali da prevedere all'interno e all'esterno dell'area di piano anche a beneficio della compensazione delle emissioni di inquinanti dai generatori (in particolare NOx, CO e PMx) e, possibilmente, di mitigazione contro il rumore emesso dagli impianti, oltre al ricorso ad ogni tipo di *Nature Based Solutions* (NBS).



Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO

Progetto / Località	Potenza Richiesta a Terna (MWe)	Potenza Termica Totale da Dissipare (MWt)	Impatto Isola di Calore Dichiarato dal Proponente	Prescrizione / Contestazione degli Enti Superiori
Data Center MIL09 (Equinix - Settimo Milanese)	120 MWe	~85 MWt (Calore di scarto dei server)	Definito "completamente trascurabile e locale" oltre i 200 metri dal perimetro del sito.	Commissione Tecnica VIA (MASE): ordinato il deposito della mappa delle temperature al suolo generate dall'esercizio per valutare l'UHI.
Campus DATA4 MIL02 (Vittuone)	100 MWe	~60-70 MWt (Dissipazione continua via chiller)	Valutato come "assimilabile ad attività produttiva ordinaria" senza picchi termici.	Arpa Lombardia / Regione: Imposizione dell'obbligo di coperture Cool Roof certificate ad altissimo indice di riflessione solare (SRI) per mitigare l'effetto radiante passivo.
Data Center Lacchiarella (Nuovo Polo IT)	220 MWe (Richiesta STMG in aumento)	~150 MWt (Iniezione continua in atmosfera)	Dichiarato nullo all'esterno del perimetro proprietario grazie alla ventilazione forzata.	Città Metropolitana di Milano: Rilevata la criticità della saturazione del microclima. Richiesta la modellizzazione tridimensionale degli scarichi d'aria calda.
Campus DATA4 MIL01 (Cornaredo)	160 MWe	~110 MWt (Flusso termico continuo)	Stimato un incremento localizzato di +0.5°C confinato all'area industriale.	Città Metropolitana di Milano: Contestata la mancanza di resilienza climatica locale e ordinato un drastico potenziamento delle fasce arboree profonde.
Data Center MIL03 (Microsoft - Settimo M.se)	100 MWe	~70 MWt (Dissipazione termica continua)	Considerato influente sulle temperature del suolo dei recettori esterni.	Commissione VIA Nazionale (MASE): Obbligo di monitoraggio termografico post-operam (infra-rosso) e implementazione di Nature Based Solutions (NBS).

Tabella di benchmark su alcune procedure di VIA nazionali per datacenter hyperscale rispetto al fenomeno delle isole di calore



Si aggiunge infine che, in alcuni casi, i datacenter *hyperscale* sono stati integrati sin dalle prime fasi di progetto con la predisposizione di una rete di teleriscaldamento con l'obiettivo primario di ridurre il calore da disperdere in atmosfera e, viceversa, veicolarlo verso abitazioni o strutture pubbliche o private per consentirne il riuso. Tale concetto è anche stato inserito all'interno della recentissima legge regionale in materia di datacenter. Nel caso dell'area ex-GEFCO ma più in generale dei 3 datacenter nella zona di viale dell'Industria si possono identificare questi target di riuso del calore:

- I grossi capannoni e impianti dell'area industriale in Pregnana M.se e Vanzago limitrofa
- Il municipio e il centro sportivo Raimondi di Vanzago
- Fondazione Ferrario
- Scuole e Oratorio di Vanzago vicini al datacenter
- Le abitazioni a nord della ferrovia presenti nel raggio di qualche centinaio di metri

Per compensare la totale assenza di considerazione per il problema delle isole di calore presente attualmente nel Piano Attuativo, si chiede al Comune di Pregnana M.se di:

[1] predisporre una analisi degli impatti sul clima da parte del datacenter nel caso di potenza elettrica pari a 150 MWe con l'utilizzo di simulazioni appropriate secondo le moderne metodologie CFD in 3D, con particolare attenzione per il territorio di Vanzago, per il corridoio ecologico primario della RER e sul PLIS del Basso Olona

[2] predisporre la stessa analisi sulle isole di calore nel caso di scale-up a 257 MWe che aggrava la situazione

[3] predisporre la stessa analisi sulle isole di calore considerando l'effetto combinato degli altri datacenter che aggrava oltremodo il problema

[4] fornire un repertorio credibile di misure di mitigazione e di compensazione per attenuare al minimo il fenomeno delle isole di calore nei casi succitati (area ex-GEFCO come da Piano Attuativo, area ex-GEFCO con scale-up, effetto combinato con gli altri data center)

[5] chiedere al proponente di effettuare uno studio per la fornitura di calore tramite teleriscaldamento alle strutture pubbliche e private limitrofe (zona industriale di Pregnana M.se e Vanzago, Municipio e Campo Sportivo di Vanzago, Fondazione Ferrario, Scuole e Oratorio in Vanzago, abitazioni residenziali nell'area limitrofa i datacenter, ...) al fine di ridurre il conferimento di calore in atmosfera

3.9 Errata valutazione dell'impatto acustico

Valutazione dell'Impatto acustico

Nella documentazione del Piano Adozione ex-GEFCO in iter è inserita la relazione "E. Impatto Acustico". La conclusione alla quale arriva il proponente è la seguente:

*"Dall'analisi delle sorgenti di rumore individuate, dalle misure effettuate e dalle considerazioni svolte in sede di valutazione emerge la **sostanziale compatibilità dell'impatto acustico del progetto con i limiti della zonizzazione acustica comunale.***

*I risultati della presente valutazione previsionale **presentano inevitabilmente un grado di approssimazione.** Tali risultati potranno pertanto essere verificati da una eventuale campagna di*



misura del rumore post operam, in grado di tenere conto di tutte le possibili variabili esecutive che non possono al momento essere modellizzate.”

Il Comune di Vanzago rigetta la conclusione dell’analisi dell’impatto acustico per i seguenti motivi:

1. Scarsa consapevolezza dei recettori sensibili (rif. sezione 5)

- Il proponente ha analizzato solamente 4 recettori sensibili localizzati in Pregnana ad una distanza minima di 30 metri ed una massima di 60 metri – per un confronto, il proponente del datacenter sull’area limitrofa ex-IVECO ne ha individuati 10
- Non è stato considerato alcun recettore sensibile nella zona residenziale in Vanzago (via Vittorio Veneto/via Trento)
- Non è stato considerato alcun recettore sensibile nella zona industriale di Vanzago (via I Maggio)
- Non è stato considerato alcun recettore sensibile nella zona industriale di Pregnana (via dell’Industria/via Meucci/via Castellazzo)
- Non sono stati considerati impatti del rumore sull’avifauna e in generale l’impatto sugli animali del corridoio ecologico primario della RER (ma non c’è norma precisa in tal senso)

2. Scarsa consapevolezza delle sorgenti sonore (rif. sezione 3)

- Non è stata fornita alcuna analisi sulla generazione del rumore da parte dei *chiller* – la scheda-dati allegata alle ultime pagine alla relazione di impatto acustico parla di 103,1 dB(A). L’analisi, però, viene fatta con 93 dB(A) considerando probabilmente la presenza della barriera fonoassorbente in copertura, **ma senza alcuna giustificazione**. E’ noto che il problema dei chiller non è tanto lo scambiatore, che può essere inglobato in un cassone per assorbire il rumore, quanto le grandi ventole che non possono essere incapsulate e che quindi genereranno molto rumore.
- Il potere delle barriere fonoassorbenti non è stato definito in termini di dB(A) e nemmeno è descritto come sono concepite. Sono strutture complesse e articolate, specialmente perché debbono ridurre il rumore ma permettere comunque l’afflusso d’aria, ma non sono ancora inserite nel progetto.
- Le barriere fonoassorbenti non sono inserite nel rendering quindi non si ha la certezza che siano davvero contemplate, ma parrebbero essere presenti nella figura 17 della relazione acustica
- Non è stato analizzato l’impatto dei **generatori elettrici** in nessuno dei casi di attivazione, in particolare il caso in cui si attivano tutti insieme quando si fa il test con tutti i generatori attivi o quando ci sarà l’eventuale black-out.
- Non è stato analizzato il rumore prodotto dalla sottostazione

3. Scarsa consapevolezza degli aspetti ingegneristici poiché i 22 chiller previsti, di cui probabilmente 20 attivi per ridondanza N+1, non sono sufficienti a smaltire la potenza termica prodotta. La grave sottostima dell’impianto di refrigerazione, come descritto in precedenza, porta ad invalidare completamente l’analisi del rumore generato e tutte le simulazioni effettuate.



4. **Caratterizzazione del rumore di fondo non robusta** – sono stati eseguiti solamente 4 misurazioni della durata di 30 minuti l'una in solo 2 punti di misura in un solo giorno dell'anno. Tale metodologia è in contrasto con quanto prescritto da ARPA nelle sue Linee Guida. Si suggerisce di completare l'analisi con maggior quantità e migliore qualità delle misurazioni, in particolare a. misurazioni della durata di 24 ore in continua per un numero superiore di punti di misura b. misurazione del rumore di fondo non solo di lunedì ma anche nel fine settimana dove il rumore di fondo normalmente di attenuata.
5. **Rispetto del limite differenziale in particolare notturno** – si evidenzia la necessità di un rigoroso e approfondito supplemento di indagine analitica con riferimento al rispetto del valore limite differenziale d'immissione nel periodo notturno presso i ricettori sensibili, così come definito dal D.P.C.M. 14 novembre 1997. Considerata la natura dell'attività del data center in progetto nell'area ex-GEFCO, le emissioni sonore derivanti dai sistemi tecnologici di raffreddamento (*chiller*) presenteranno un carattere di costanza e continuità durante tutto il giorno ed in particolare proprio nelle ore di massimo silenzio (periodo 22:00 - 06:00).
Come noto, le linee guida di ARPA e la buona prassi tecnica impongono di effettuare i rilievi nelle ore notturne più silenziose, tipicamente tra le 02:00 e le 04:00, mentre nel caso in esame le misurazioni sono state condotte tra le 22:00 e le 23:00 di lunedì 21/10/2024 (vedi sopra).
Altresì, si rileva l'obbligo di dimostrare analiticamente che il livello ambientale (L_{amb}), calcolato con tutti gli impianti del data center a pieno regime termico notturno, non superi di oltre 3 dB il suddetto valore di rumore residuo presso i ricettori più esposti (inclusi i confini comunali con Vanzago e le frazioni limitrofe). In assenza di tale puntuale dimostrazione numerica, basata sulle reali curve di attenuazione dei silenziatori e delle barriere previste, lo scenario notturno non può ritenersi cautelativamente verificato, con conseguente potenziale rischio di disturbo al riposo delle persone e di superamento dei limiti di legge all'avvio dell'attività.
6. **Componenti tonali** – non sono state considerate le componenti tonali sul rumore prodotto dalle sorgenti, in particolare i *chiller*. Questo significa una sottostima del valore di rumore massimo che subisce la penalizzazione di 3 dB (Fattore (K_t)): data la natura dei ventilatori e dei compressori dei sistemi di raffreddamento, i modelli previsionali devono applicare la correzione per componenti tonali prevista dalla normativa italiana (D.M. 16/03/1998).
7. **Componenti in bassa frequenza** – non sono state considerate le componenti in bassa frequenza nel rumore generato. Nel Data Center: I ventilatori e i compressori dei *chiller* generano forti emissioni anche in questa banda di basse frequenze. Se una componente tonale del data center cade sotto i 200 Hz di notte, subisce una penalizzazione di +3 dB per bassa frequenza.

[1] si chiede al Comune di Pregnana M.se di giudicare se, a valle delle osservazioni riportate nella presente relazione, la relazione acustica fornita sia veritiera oppure sottostimata

[2] rimettere l'analisi dell'impatto acustico a valle della correzione delle lacune progettuali e delle osservazioni riportate in questa sezione in merito ai ricettori, alle sorgenti sonore, alla misura del rumore di



fondo e all’inserimento delle penalizzazioni di 6 dB(A) per componenti tonali e in bassa frequenza come riportato nel paragrafo 3.9 delle osservazioni del Comune di Vanzago.

Mitigazioni sul rumore

Il Comune di Vanzago chiede al Comune di Pregnana M.se di:

[3] analizzare le mitigazioni possibili in termini di rumore a valle della riemissione della relazione acustica al fine di cercare di rispettare i limiti, in particolare quello più stringente del limite differenziale notturno in Vanzago.

[4] analizzare espressamente l’inserimento di dune di mitigazione acustica (e visiva) con erba e alberi ad alto fusto in grado di costituire un naturale abbattimento del rumore da posizionarsi all’interno del sito oppure all’esterno previo accordo con i Comuni e i proprietari.

Per quanto riguarda l'utilizzo di colline o dune artificiali, tecnicamente chiamate rilevati in terra, è una strategia di mitigazione acustica e visiva prescritta sia a livello di singoli progetti, sia all'interno di normative urbanistiche specifiche per i grandi campus tecnologici. Poiché i sistemi di raffreddamento e i generatori d'emergenza dei data center generano un ronzio a bassa frequenza costante (24 ore su 24), le barriere in terra battuta e alberate sono molto utili poiché la terra assorbe l'energia sonora anziché rifletterla e schermare l'impatto visivo di questi enormi parallelepipedi.

Vista la necessità di preservare massimamente il corridoio primario della RER, se non vi è spazio all’interno dell’area ex-GEFCO, è possibile pensare di sfruttare le aree evidenziate in rosso nell’immagine seguente per collocare le dune.



In rosso le aree di possibile inserimento delle dune artificiali in funzione di mitigazione acustica e paesaggistica.

3.10 Dimensionamento dei generatori di back-up e impatto sulla matrice atmosfera

Il Piano Attuativo ex-GEFCO in adozione dichiara l'installazione di “soli” 50 generatori di emergenza da 2 MW ciascuno, per una potenza complessiva di 100 MW, a fronte di una richiesta energetica a Terna di 150 MW. Come noto dalle prassi industriali di settore, la potenza dei generatori di un Data Center deve garantire una ridondanza pari o superiore al carico nominale.

A dire il vero, nel caso di data center destinati unicamente all'Intelligenza Artificiale è possibile che la potenza erogata tramite i generatori sia più bassa di quella chiesta a Terna dal momento che, in caso di black-out, gli algoritmi di Intelligenza Artificiale possono non essere fatti girare oppure si interrompono le sessioni di addestramento fino al ripristino della corrente elettrica dalla linea in alta tensione; tale scenario, però, ad oggi non è né descritto né ipotizzato, lasciando quindi il dubbio di una severa sotto-stima dei generatori diesel. Tale considerazione è ancora più evidente se si considera la volontà di scale-up espressa dall'investitore fino a 257 MWe: in questo caso, certamente i 50 generatori elettrici sono sicuramente insufficienti.

Risulta quindi altamente possibile che in sede esecutiva l'operatore sarà costretto ad aumentare il numero o la taglia dei generatori per colmare il deficit di potenza attualmente fornita, determinando un incremento



delle emissioni atmosferiche e acustiche mai analizzato in sede di esclusione dalla VAS. Tale ipotesi non è stata smentita da DAMAC nell'incontro dedicato tenutosi il 28.5.2026 a Vanzago.

Il problema è serissimo: nel caso in cui il proponente dovesse ravvedersi, difficilmente si trova un'altra area a terra dove mettere nuove macchine poiché l'area è sfruttata in tutta la sua ampiezza per gli edifici e gli impianti, da cui la necessità di aver un progetto robusto e non lacunoso come quello che è stato adottato dalla Giunta del Comune di Pregnana M.se con DGC 55/2026; si fa notare che, essendo la tavola della superficie degli impianti allegata alla convenzione, una eventuale futura modifica della localizzazione dei generatori di potenza comporterebbe il rischio di una violazione della convenzione urbanistica stessa.

In aggiunta a questo problema, è evidente l'approssimazione con la quale è stato affrontato il tema del dimensionamento della potenza di emergenza e delle emissioni in atmosfera poiché non sono ancora stati selezionati i generatori che verranno utilizzati. In questo modo non è possibile conoscere il vero effetto sulle emissioni anche perché bisognerebbe descrivere quali sono le accortezze a livello di generatore per ridurre l'impatto.

Si chiede al Comune di Pregnana M.se di:

- [1] confermare che i 50 generatori diesel siano sufficienti e che rimarranno nel progetto del datacenter anche in caso di scale-up a 257 MWe**
- [2] in alternativa, se il punto precedente non fosse confermato, di produrre una nota scritta con l'effettivo dimensionamento del sistema di fornitura della corrente elettrica in alta tensione (numero di generatori, potenza elettrica e termica di targa, marca e modello, ...).**
- [3] confermare che si è consapevoli che, in caso di crescita del numero dei generatori o della loro taglia, cambia l'analisi dell'inquinamento atmosferico già prodotta in questa fase urbanistica**

3.11 Criticità del progetto di connessione in Alta Tensione alla sottostazione elettrica di Terna

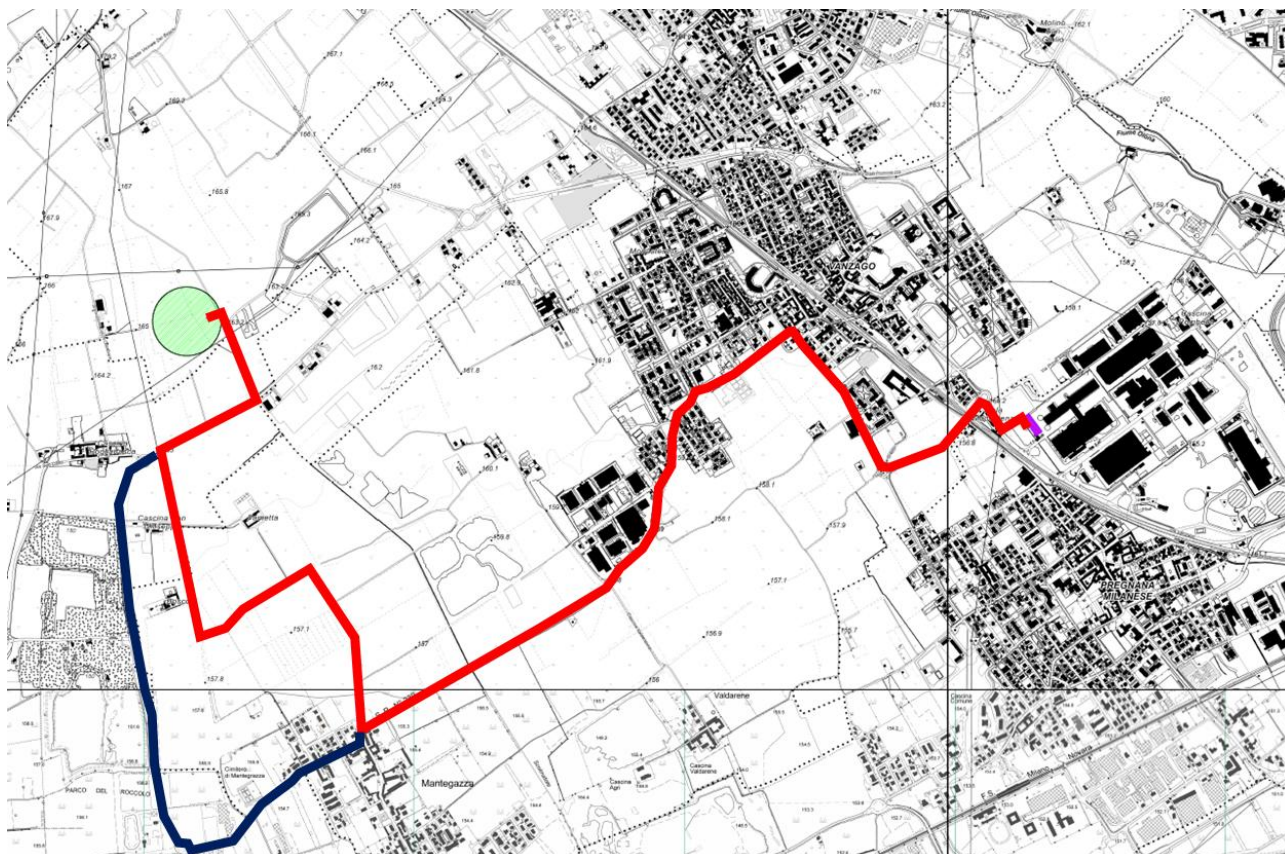
L'istruttoria ha completamente ignorato il tracciato dei cavidotti interrati AT che collegheranno la sottostazione elettrica "Pogliasca" al Data Center. Tali infrastrutture attraversano linearmente il territorio del Comune di Vanzago e, fatto ancor più grave, penetrano all'interno del corridoio primario della RER, lambiscono l'area protetta del Parco Agricolo Sud Milano e tagliano l'area tutelata del WWF SIC/ZPS "Bosco di Vanzago". La mancata valutazione di questo impatto sul territorio di Vanzago configura una ulteriore criticità da affrontare prima di consentire al progetto di entrare nel percorso VIA.

Tale problematica era stata sollevata dal Comune di Vanzago sin dalle prime interlocuzioni con il Comune di Pregnana M.se sin nell'ottobre 2025 e poi portata al tavolo della concertazione tra Comuni e Città Metropolitana di Milano nel Febbraio e Marzo 2026 ma il Comune di Pregnana M.se non ha mai voluto occuparsi di questo problema poiché, apparentemente, la scelta di portare il piano attuativo in approvazione/adozione riguardava solo la "scatola", trascurando questo aspetto estremamente significativo.

A dire il vero, al tavolo della concertazione territoriale con Città Metropolitana, su insistenza del Comune di Vanzago, si è arrivati a concordare tra i 4 Comuni del PLIS e la Città Metropolitana di Milano che si collaborerà **nelle procedure ambientali e/o autorizzative** – secondo le rispettive competenze – affinché **il tracciato dei due elettrodotti in alta tensione interrati** che il soggetto attuatore dovrà realizzare per collegare la stazio



ne elettrica al Datacenter, **sarà collocato preferibilmente in affiancamento alle strade provinciali esistenti, e comunque evitando il suo passaggio all'interno delle aree tutelate e di pregio** del SIC/ZPS IT2050006 Oasi WWF Bosco di Vanzago, del Parco Agricolo Sud Milano e dei Corridoi Ecologici Primari della Rete Ecologica Regionale e Metropolitana.



I due tracciati proposti da DAMAC per i cavidotti interrati in alta tensione – A in rosso, B in blu

Il 27 Aprile 2026, DAMAC ha chiesto un incontro a Vanzago e Arluno per discutere dei tracciati dei cavidotti per collegare il data center in Pregnana alla futura sottostazione elettrica individuata da Terna denominata “Poglianasca” su territorio di Nerviano al confine con Arluno all'interno del Parco del Rocco. Vanzago ha espresso subito interesse per l'incontro e ha richiesto informazioni su questi tracciati nonché ha espresso subito alcune delle principali criticità rispetto al progetto. Il 14.5.2026 DAMAC ha inviato il Progetto per le connessioni redatto dall'azienda italiana L22. In allegato alla presente relazione si riporta la relazione generale di progetto e le tavole con i tracciati proposti.

Si nota con rammarico che il progetto è datato il 19 Dicembre 2025, quindi se ne sarebbe potuto discutere già al tavolo della concertazione sovracomunale in Città Metropolitana.

Il Comune di Vanzago e il Comune di Arluno negli incontri con DAMAC rispettivamente del 28.5 e del 4.6 hanno espresso parere contrario rispetto ad entrambi i tracciati principalmente per i seguenti motivi:

- L'opzione A passa all'interno dell'area tutelata del WWF per cui è da scartare; già Arluno in sede di VIA nazionale di un altro datacenter aveva espresso parere contrario per il passaggio dei cavidotti nell'area del SIC/ZpS.



- L'opzione B, invece, occupa la SP239DIR in Arluno (e con un piccolo tratto in Vanzago) che però è già stata destinata all'interno della VIA Nazionale in fase di conclusione ad un altro Datacenter; si noti che il posizionamento dei cavidotti lungo questa provinciale si porta con se anche una ciclopedonale sovracomunale che dalla "Poglianasca" arriva fino a Vittuone per oltre 7 km, ottenuta come compensazione aggiuntiva nell'interlocuzione con il proponente all'interno della VIA nazionale.

In aggiunta, per entrambi i tracciati si registrano le seguenti ulteriori criticità:

- Si registra il passaggio in un'area lungo via P. Ferrario in Vanzago compresa tra il territorio tutelato dal WWF da un lato e il Parco Agricolo Sud Milano dall'altro;
- L22 ha previsto l'occupazione in Vanzago di viale Europa Unità, via Milano, via P. Ferrario, e parte di via Roma che sono Strade Provinciali; tale soluzione è scarsamente praticabile poiché lo stesso ente non ha rilasciato i permessi per posizionare lungo via P. Ferrario il tubo interrato del terziario del Villorosi chiedendo di elaborare delle alternative che non interferiscono con la sede stradale
- Lungo queste vie in Vanzago vi sono diversi sottoservizi che difficilmente rendono compatibile il passaggio dei cavidotti interrati
- Tali strade sono già state interessate dai lavori del potenziamento ferroviario Rho-Parabiago e dello spostamento del Canale Villorosi per cui non si ritiene opportuno interferire nuovamente con la posa di nuovi elettrodotti.

Il Comune di Vanzago aveva già proposto nel mese di Gennaio 2026 in sede di concertazione in Città Metropolitana di fare passare i cavidotti di DAMAC lungo un altro tracciato con la collocazione dell'attraversamento della ferrovia all'altezza dell'intersezione con la SP229 in Comune di Pogliano M.se al confine con Vanzago. Tale soluzione aveva già trovato il gradimento del Comune di Pogliano M.se (lettera Prot. 802 del 22.1.2026); i Comuni di Vanzago, Arluno e Pogliano, quindi, propongono quindi il seguente tracciato per i cavidotti.

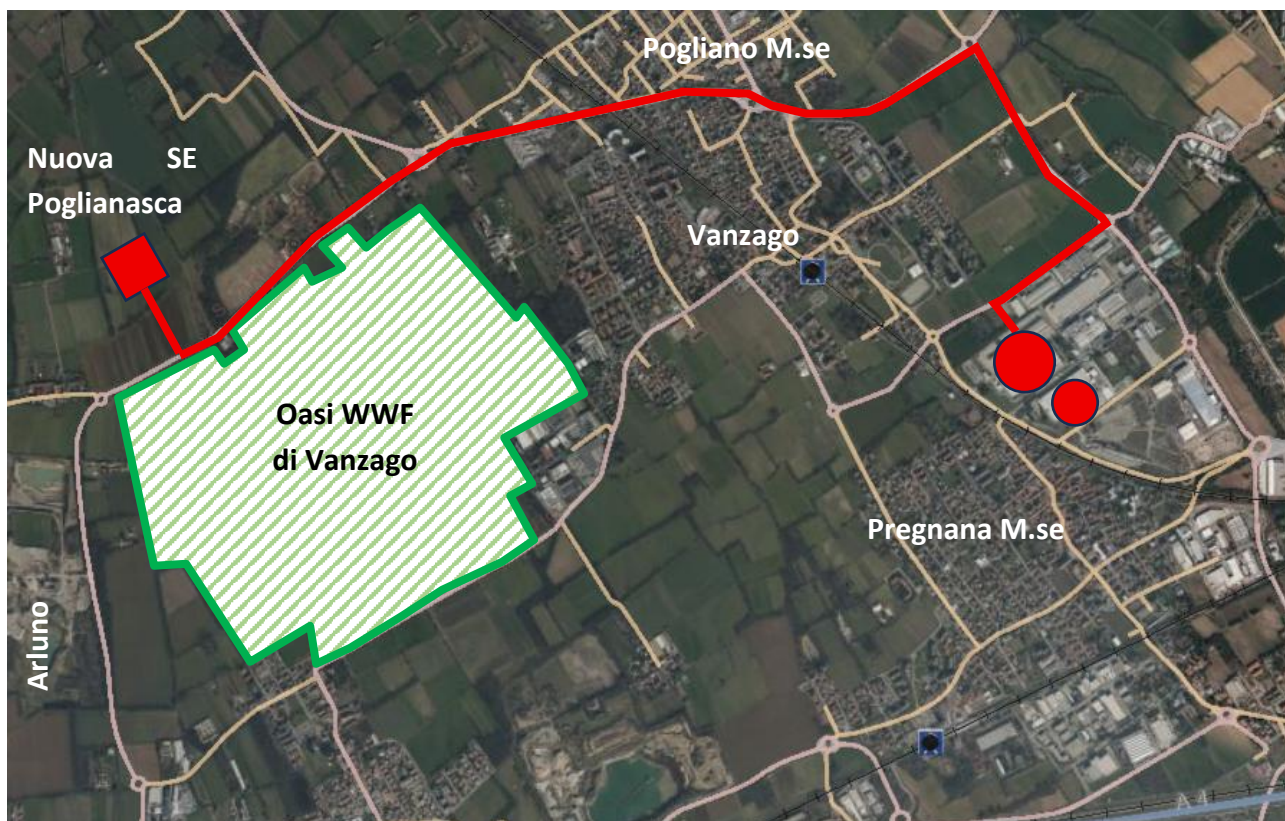
Si chiede di far passare l'elettrodotto interrato dalla nuova SE Poglianasca a fianco della SP229 in territorio di Pogliano fino alla rotatoria all'intersezione con la SP109; in questo tratto, sopra l'elettrodotto, dovrà essere realizzata una ciclopedonale di circa 1,5 km facendola partire dalla rotatoria della Poglianasca per raccorderla così alla ciclopedonale che verrà realizzata dall'operatore DATA4 come compensazione per la realizzazione del data center di Vittuone.

Dalla rotatoria all'intersezione tra SP229 e SP109 l'elettrodotto 220kV interrato può proseguire lungo la SP229 e attraversare la linea ferroviaria fino a raggiungere la rotatoria all'incrocio con la SP172Var; questo segmento però si colloca dove vi è già la presenza della tratta interrata dell'elettrodotto di alta tensione a 380 kV Turbigo-Ospiate n°321 per cui vanno valutati attentamente gli aspetti tecnici e gli eventuali vincoli di distanza tra le due linee di alta tensione. Il Comune di Vanzago ritiene che in questo tratto sia difficoltoso collocare una pista ciclopedonale per una serie di difficoltà tecniche (pendenza, larghezza limitata della canna del sottopasso ferroviario, ...), perciò si chiede di realizzare un tratto di pista ciclopedonale di 570 metri circa che dalla rotatoria SP229/SP109 corre in Pogliano M.se lungo la via Arluno fino al sottopasso ferroviario ciclopedonale che porta alla zona del cimitero e da lì al centro paese. In seguito, si propone di completare il percorso con un altro tratto di pista ciclopedonale di circa 430 metri lungo la via Vanzago fino ad arrivare alla rotatoria su via Monte Rosa in Vanzago realizzando quindi il collegamento con le piste ciclopedonali già esistenti in Vanzago di via Gandhi che consente di arrivare al WWF e di via Madre Teresa di Calcutta e poi via Quasimodo e via Sabotino fino alla rotatoria tra Vanzago e Pogliano M.se sulla SP229.

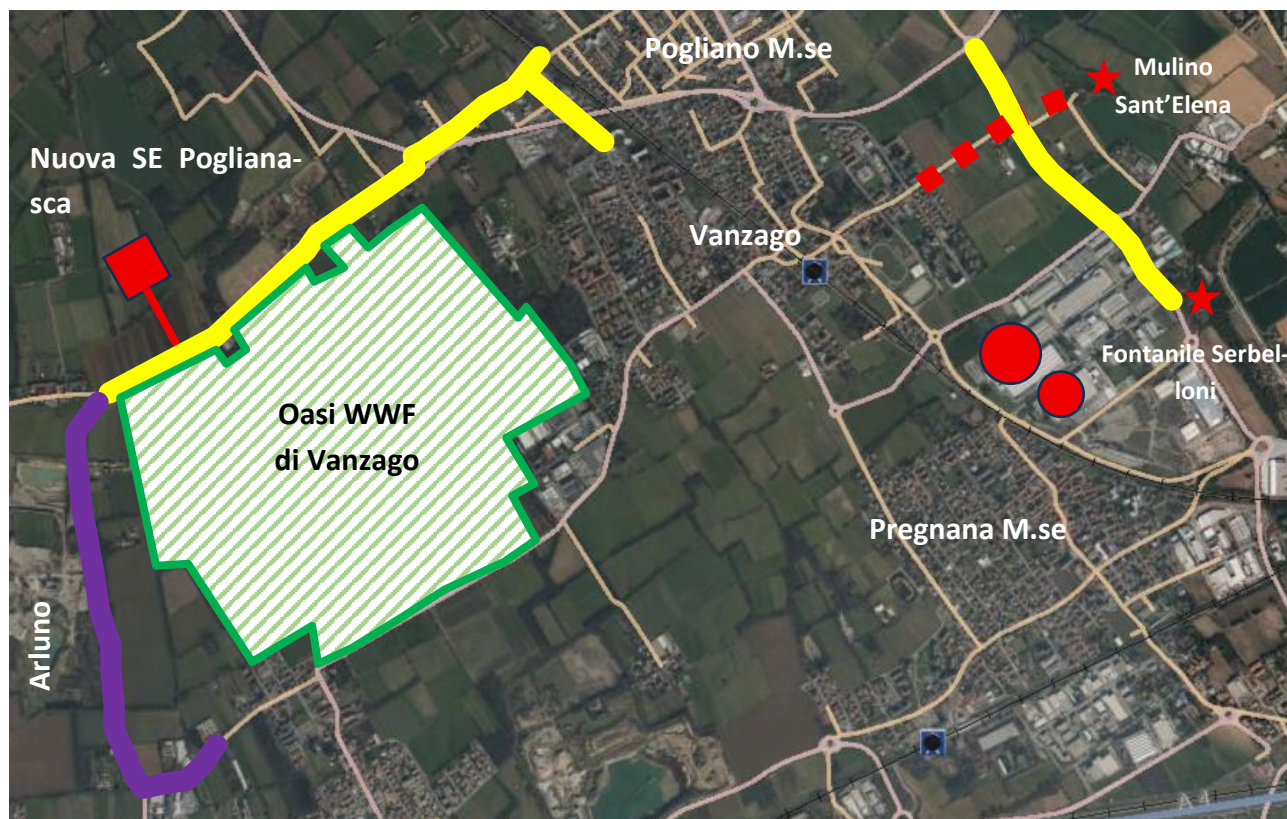


Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO



Proposta di tracciato dell'elettrodotto di connessione dalla Stazione Elettrica "Poglianasca" al Data Center in istruttoria rappresentato con il punto rosso grande (l'altro punto rosso è il data center finitimo).



Sistema di ciclopeditoni di area vasta – in giallo i tratti richiesti come compensazioni 1. lungo la SP172Var dalla rotatoria SP229/SP172Var fino all'accesso al Fontanile Serbelloni e alla ciclopeditone su via dell'Industria in Pregnana e 2. sulla SP229 nel tratto dalla rotatoria della Poglianasca fino alla rotatoria SP229/SP109; in rosso tratteggiato il tratto di ciclopeditone lungo via Garibaldi in Vanzago fino al Mulino Sant'Elena in Pregnana M.se all'interno del PLIS; i due punti rossi sono il datacenter in istruttoria e quello finitimo.

Una volta raggiunta la rotatoria tra la SP229 e la SP172Var, l'elettrodotto può essere agevolmente interrato lungo la SP172Var fino alla successiva rotatoria con via I Maggio e poi, percorrendo la stessa via I Maggio arrivare all'altezza del data center e quindi effettuare il collegamento finale.

Dal momento che esistono molteplici soluzioni al problema del collegamento tra Stazione Elettrica e Data Center nonché ulteriori possibilità di tracciati di piste ciclopeditoni (vedasi la presentazione allegata), è opportuno valutare attentamente con il proponente DAMAC e L22 queste soluzioni; risulta fondamentale anche l'interlocuzione con Terna per valutare l'interferenza con l'attuale elettrodotto AT interrato lungo la SP229 e ricevere opportune prescrizioni e/o individuare soluzioni alternative in quella zona.

[1] si chiede a Pregnana M.se di esprimere parere negativo per i due tracciati degli elettrodotti interrati A e B proposti attualmente da DAMAC/L22 con un atto formale dell'amministrazione

[2] si chiede di inserire all'interno della eventuale bozza di convenzione urbanistica la prescrizione sul tracciato degli elettrodotti già condivisa al tavolo della concertazione territoriale tra i 4 comuni del PLIS, Città Metropolitana di Milano e Parco Agricolo Sud Milano

[3] Pregnana M.se esprima il proprio consenso per la soluzione di massima di tracciato alternativo indicata dai Comuni di Vanzago, Arluno e Pogliano M.se con attraversamento della ferrovia in zona SP229 e per la



conseguente richiesta di collocare un sistema di piste ciclopedonali di area vasta lungo il percorso che va dalla Poglianasca fino a Pregnana M.se passando per Pogliano e Vanzago.

Si aggiunge che nel progetto inviato da L22 è inserito il dimensionamento degli elettrodotti per una potenza di impianto pari a 257 MWe contro i 150 MWe attualmente ottenuti da Terna, che è l'obiettivo vero per il datacenter proposto, ovvero la dimostrazione del futuro *scale-up* dell'impianto. Di questo si è già trattato nel paragrafo dedicato.

3.12 Impatto sulla matrice biologica ed ecosistemica

Come già detto, nelle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) nazionale, i data center vengono esaminati secondo il D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'Ambiente) e le Linee guida per le procedure di valutazione ambientale dei Data Center adottate ad agosto 2024 (Decreto Direttoriale n. 257) che prescrivono delle metodologie precise per l'analisi della biodiversità e la verifica degli impatti sugli ecosistemi.

In particolare l'analisi non si limita al perimetro dell'intervento ma mappa l'interazione del data center con l'ecosistema circostante secondo queste linee:

- **Mappatura degli Habitat (Flora e Vegetazione):** Censimento delle specie vegetali ed ecologiche. Viene verificata la presenza di habitat protetti dalla Direttiva Habitat (Rete Natura 2000), calcolando il rischio di frammentazione ecologica (vedi sezione dedicata in questa relazione circa la VINCA).
- **Valutazione della Fauna (Focus Ornitologico):** Monitoraggio sul campo e relazione a curi di ornitologi poiché i data center richiedono imponenti sistemi di raffreddamento con produzione elevata di rumore e di calore con significativi impatti sull'aviofauna che devono essere valutati con attenzione.
- **Impatto delle Emissioni Luminose, del Rumore e del Calore:** I data center operano 24 ore su 24 e l'impatto dell'inquinamento acustico (generato da chiller e dalle prove periodiche dei gruppi elettrogeni) e del calore viene analizzato per capire quanto possa disturbare o allontanare la fauna locale (disorientamento, abbandono dei nidi, modifica delle rotte migratorie, ...).
- **Misure OECM e Salvaguardia:** secondo i più recenti indirizzi ministeriali, lo studio deve includere la previsione di una **zona di salvaguardia esterna al perimetro**; questa fascia deve essere tutelata dalle attività antropiche per essere classificata come *Other Effective area-based Conservation Measures* (OECM), favorendo il restauro ecologico.

La normativa non fissa un raggio unico e rigido valido per tutti i progetti poiché l'estensione geografica corrisponde all'**Area di Influenza** (*Zone of Influence*) degli impatti stimati, sia diretti che indiretti. Tuttavia, nella prassi delle VIA nazionali per i grandi data center e in accordo con i criteri metodologici dello SNPA – Società Nazionale di Protezione Ambientale (<https://www.snpambiente.it/notizie/snpa/valutazione-di-impatto-ambientale-norme-tecniche-per-la-redazione-degli-studi-di-impatto-ambientale/>), la delimitazione dell'area segue una logica a cerchi concentrici per target differenti:

1. **Area d'Impatto Diretto (Raggio: da 1 a 2 km)** - studio ravvicinato di flora, vegetazione e fauna locale.



2. **Area d'Impatto Indiretto e Cumulativo (Raggio tipico: 5 km)** – con la mappatura dei corridoi ecologici, della rete idrica e dei siti protetti, per valutare la dispersione degli inquinanti atmosferici dei gruppi elettrogeni di emergenza che potrebbero depositarsi su ecosistemi sensibili o riserve naturali e gli effetti su scala più ampia.
3. **Area di Area Vasta / Effetti Cumulativi (Raggio macro: fino a 15 - 20 km)** – con l'analisi della rete di data center e delle infrastrutture di connessione elettrica, al fine di verificare la presenza di altri data center per calcolare gli **impatti cumulativi** sull'ambiente, sul prelievo idrico e sulla frammentazione complessiva del territorio rurale o peri-urbano nonché sulla rete elettrica nazionale.

È opportuno considerare alcuni dei casi più significativi degli impatti di data center già messi in evidenza nelle precedenti procedure di VIA per capire l'importanza di questa analisi. Si riportano qui alcuni casi senza la pretesa di essere esaustivi ma per dare una visione proxy di quali sono gli impatti ai quali anche il datacenter ex-GEFCO e gli altri in Pregnana M.se, viste le loro dimensioni in termini di potenza richiesta attuale e al termine degli *scale-up* e la concentrazione in un'area limitata, portano con sé da cui anche le esigenze di mitigazione.

Come ben noto, la Città Metropolitana di Milano (con nodi caldi a Cornaredo, Settimo Milanese e Zibido San Giacomo) concentra la più alta densità di richieste in Italia. Molti di questi campus (come le espansioni dei datacenter di DATA4 o i progetti di altri hyperscaler internazionali) sorgono a ridosso di corridoi ecologici regionali o aree agricole protette (es. Parco Agricolo Sud Milano). In alcuni procedimenti, la Commissione VIA ha rilevato un rischio elevato di **frammentazione degli habitat e impatto sulla fauna locale a causa del "muro" di calore, rumore causato dai chiller e inquinamento luminoso generato da strutture attive continuamente** ad ogni ora del giorno per ogni giorno.

Per mitigare tali impatti, i progetti sono stati approvati solo introducendo prescrizioni quali l'obbligo di creare torri di nidificazione per l'avifauna, l'installazione di rifugi e corridoi specifici per la fauna selvatica, e la piantumazione di fitte barriere alberate fonoassorbenti per azzerare il disturbo verso le aree naturali protette. Sul polo di Zibido San Giacomo e Cintura Sud Milano, in un'area fortemente connessa alle tutele del Parco Agricolo Sud Milano, la Commissione VIA e ARPA Lombardia hanno concentrato le prescrizioni sulla continuità ecologica, sul controllo biologico e sull'impatto acustico continuo.

Al contrario, nelle procedure di alcuni Hub nel Lazio, in particolare a Pomezia, sono state evidenziate severe criticità per la vicinanza a riserve naturali o zone di protezione speciale (ZPS) in particolare per l'avifauna da cui la prescrizione di interrare ogni cavo elettrico, prevedere soluzioni di protezione degli uccelli e eseguire un monitoraggio ornitologico continuativo nei primi anni di esercizio.

Come già detto in precedenza, al fine di meglio disciplinare la gestione dell'impatto sulla biodiversità, le Linee Guida ministeriali per le VIA dei Data center prevedono, tra l'altro:

1. **Piani di Restauro Ecologico e Decommissioning**, ovvero cosa succede alla biodiversità locale quando i server finiscono il loro ciclo vitale.
2. **Zone di salvaguardia OECM**, che sono parti di territorio adiacenti al data center che devono essere totalmente sottratte all'antropizzazione per favorire il ripopolamento delle specie animali e vegetali.



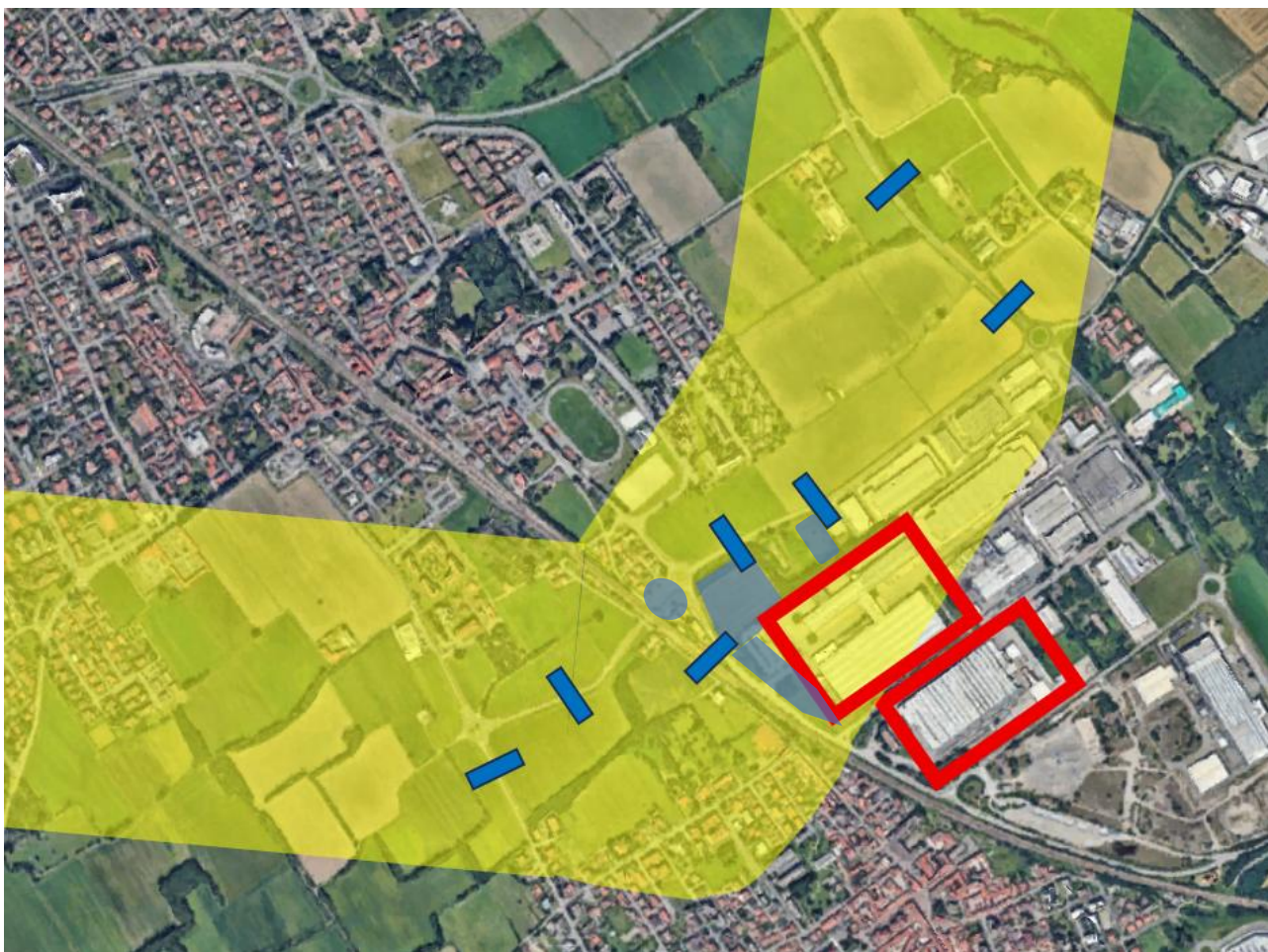
Le **OECM** (acronimo di *Other Effective area-based Conservation Measures*), tradotte in italiano come "**Altre Misure Efficaci di Conservazione Basate sull'Area**", sono aree geografiche che non sono classificate legalmente come parchi o riserve naturali (come la Rete Natura 2000), ma sono gestite in modo da garantire la conservazione della biodiversità a lungo termine come effetto secondario o complementare alla loro funzione principale. Questo concetto è stato definito a livello internazionale dalla Convenzione sulla Diversità Biologica (CBD) dell'ONU nel 2018 ed è diventato un pilastro della Strategia dell'Unione Europea per la Biodiversità al 2030. Un'area OECM deve rispettare quattro requisiti fondamentali:

- Delimitazione geografica: L'area esterna al data center deve essere mappata e confinata spazialmente in modo preciso
- Presenza di governance: Deve esserci un soggetto responsabile (il proponente del data center o un ente partner) che la gestisce
- Gestione integrata: Le attività antropiche all'interno di questa fascia vengono vietate o severamente limitate per favorire i processi naturali
- Risultato efficace: L'area deve produrre un beneficio reale, misurabile e duraturo per la flora e la fauna locali.

Nei recenti pareri di VIA vengono prescritte queste zone di compensazione e restauro della fauna prevedendo:

- **Fasce di rispetto totali** – sono aree all'interno del campus o nelle aree adiacenti che vengono lasciate all'evoluzione naturale o trasformate aree boscate e inerbite per fungere da cuscinetto (*buffer*) tra gli edifici altamente impattanti sull'ambiente e l'ambiente esterno;
- **Corridoi di connessione (Stepping stones)** – sono aree nel raggio più ampio che creano collegamenti tra aree naturali isolate e le ricollegano potenziando i percorsi protetti per la fauna;
- **Target biologici mirati** – all'interno delle aree indicate sopra, si individuano interventi specifici che mitigano gli impatti di progetto quali, ad esempio, alberi ad alto fusto per intercettare emissioni e polveri o per mitigare il rumore verso i corridoi protetti o si creano zone umide per favorire il popolamento degli anfibi e delle specie animali che possono usare tali zone come sosta durante i transiti dei corridoi.

Di tutte queste analisi non si rileva alcuna considerazione all'interno della documentazione del Piano Attuativo, cosa che rappresenta una oggettiva mancanza che denota la scarsa attenzione da parte dell'operatore per l'impatto sull'ambiente e sugli ecosistemi in una zona particolarmente sensibile e protetta vista la presenza del corridoio primario della RER, il PLIS del Basso Olona e le connessioni con il Parco Agricolo Sud Milano e l'area SIC/ZPS del Bosco WWF di Vanzago.



Possibili interventi per ridurre l'impatto sugli ecosistemi – corridoio ecologico primario della RER (giallo), ecodotti/pasaggi faunistici (barre blu), possibili localizzazioni per aree OECD (azzurro trasparente)

Si chiede al Comune di Pregnana M.se di:

- [1] predisporre specifica relazione che valuti l'impatto sugli ecosistemi secondo le linee guida nazionali del MASE e i criteri metodologici del SINPA**
- [2] proporre una o più zone OECD all'interno e all'esterno delle aree dei datacenter in particolare verso il corridoio ecologico primario della RER da inserire nel Piano Attuativo e in convenzione**
- [3] identificare una zona per la creazione di alberature all'interno del Comune di Pregnana M.se nelle aree attigue al datacenter per mitigare il forte impatto in termini di emissioni e polveri sottili come fatto, ad esempio, dal Comune di Sedriano nello sviluppo del primo datacenter sul suo territorio**
- [4] identificare la possibilità di posizionare di opportuni ecodotti lungo le principali strutture lineari all'interno del corridoio ecologico primario della RER sul territorio di Vanzago e di Pregnana M.se (linea ferroviaria, viale Europa Unità, via I Maggio, SP172Var) e interventi di deframmentazione per agevolare la connessione ecologica delle specie**
- [5] identificare un'area umida nell'area del datacenter verso il centro del corridoio ecologico primario come *stepping stone* nel percorso tra WWF di Vanzago e fiume Olona.**



3.13 Consumi Energetici

Come già osservato in sede di conferenza di concertazione, da una breve analisi della letteratura, il datacenter in istruttoria da 150 MW consuma come una città di 200-250 mila abitanti, ovvero come tutti i cittadini del Rhodense; a questo va ad aggiungersi l'impatto del secondo datacenter da 90 MW per un totale di circa 240 MW, nonché la strategia di scale-up di cui si è già detto.

Nella documentazione fornita non è stato indicato il consumo annuo previsto e quindi è possibile solo fare delle ipotesi, che consentono di stimare nell'intervallo tra i 900 e i 1.300 GWh/annuo il fabbisogno di elettricità per l'area ex-GEFCO.

A tale proposito si fa notare che in altre procedure di VIA per i Data Center sono state fornite delle cosiddette **"Analisi di Sostenibilità"** in cui approfondire anche il tema del fabbisogno energetico.

Giova ricordare poi che sul Data Center in istruttoria è previsto un impianto fotovoltaico da 2,5 MWp che, sempre sulla base di ipotesi tratte da casi analoghi, potrebbe produrre almeno 2,5 GWh/anno, e che nella Relazione sulla qualità dell'aria è indicato il valore di circa 3,4 GWh/anno, ovvero una percentuale inferiore al 5 per mille rispetto al fabbisogno energetico. Per ovviare a questo problema, il Comune di Vanzago propone le seguenti mitigazioni.

Utilizzo al 100% energia "verde"

È noto che i Data Center, normalmente, acquistano energia elettrica con contratti cosiddetti *PPA – Power Purchase Agreement*, ovvero contratti di approvvigionamento a medio o lungo termine (alle volte anche superiore a 10 anni) e per ingenti quantità tali da garantire prezzi stabili e competitivi sul mercato, oppure con strumenti contrattuali simili. Tali approvvigionamenti generalmente sono garantiti con una elevata percentuale di energia da fonti rinnovabili (eolico, idroelettrico, solare).

Per compensare le emissioni causate dal fabbisogno energetico, si chiede di prescrivere ai futuri data center in Pregnana Milanese di alimentarsi con il 100% di energia proveniente da fonti rinnovabili anche mediante l'utilizzo dei succitati contratti di acquisto energetico – PPA cioè Power Purchase Agreement, o strumenti/accordi analoghi.

Fornitura di energia "verde" ai Comuni

Per quanto riportato al punto precedente, i data center possono comperare energia elettrica proveniente da fonti rinnovabili ad un prezzo più basso di quello offerto da CONSIP ai Comuni in virtù dei volumi di energia di cui necessitano. Basti pensare che, nella convezione attualmente in essere con CONSIP, ovvero "Energia Elettrica 22 - Lotto 2", il quantitativo massimo stimato è fissato in 960 GWh complessivo con durata di 12 o 24 mesi, mentre il datacenter in istruttoria ha un fabbisogno tra 900 e 1.300 GWh/annui da cui un volume di un ordine di grandezza superiore a quelli di CONSIP.

Sempre per un confronto, il consumo di Vanzago è pari a circa 200 MWh/anno per l'illuminazione pubblica e 372 MWh/anno per le utenze, che rappresenta meno dell'1 per mille dei consumi del data center in istruttoria.

Si chiede quindi inserire nella convenzione con il proponente di offrire ai Comune di Vanzago e agli altri Comuni interessati la fornitura di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili con il prezzo più basso tra quello



stipulato dal data center con i distributori mediante PPA o strumenti analoghi e quello ottenuto con uno sconto in % da definire rispetto al prezzo di CONSIP/MEPA per energia “verde”.

Installazione di pannelli fotovoltaici su proprietà pubbliche

Al fine di aumentare la quantità di energia prodotta da fonti rinnovabili mediante impianti fotovoltaici, che nel progetto attuale è estremamente ridotta rispetto al fabbisogno dei data center, si richiede di installare ulteriori pannelli fotovoltaici sui tetti di strutture di proprietà del Comune di Vanzago (si stima di poter mettere a disposizione complessivamente circa 1.000 metri quadrati di superficie utile) e/o di proprietà di altri Comuni interessati.

Si fa notare che tale mitigazione è abbastanza diffusa tra le richieste dei Comuni agli operatori dei data center.

Comunità Energetica Rinnovabile (CER)

Il Comune di Pregnana è in procinto di avviare una Comunità Energetica Rinnovabile (CER), ovvero una associazione tra Comune, cittadini, e imprese che collaborano per produrre, condividere e consumare energia da fonti rinnovabili a livello locale, ottenendo benefici ambientali, economici e sociali, beneficiando degli incentivi statali previsti, con l'obiettivo di favorire l'autoconsumo diffuso, la riduzione delle emissioni e l'indipendenza energetica. Tale strumento è molto interessante anche come mitigazione, anche se estremamente parziale, dell'enorme fabbisogno energetico del datacenter.

Il Comune di Vanzago chiede quindi che un proponente dei data center su Pregnana M.se si faccia carico di contribuire annualmente fino al decommissioning dell'impianto con un importo da destinare alla CER costituita per Pregnana e alla quale potranno partecipare il Comune di Vanzago e gli altri Comuni interessati, laddove tecnicamente possibile, per abbattere i costi fissi e quindi di rendere ancora più incentivante l'ingresso di ulteriori soggetti nella CER stessa.

Si chiede quindi al Comune di Pregnana M.se di

[1] prevedere all'interno della convenzione del Datacenter specifiche misure per mitigare l'aspetto altamente energivoro dell'infrastruttura digitale, prendendo spunto dalle proposte avanzate dal Comune di Vanzago tra cui

- a. Utilizzo obbligatorio del 100% di energia “verde” prodotta da fonti rinnovabili**
- b. Fornitura di energia “verde” ai Comuni del PLIS che lo desiderano secondo lo schema dei PPA**
- c. Installazione di pannelli fotovoltaici sui tetti di strutture comunali**
- d. Sostenere l'espansione della CER già costituita nel Comune di Pregnana ai Comuni del PLIS**

3.14 Viabilità

Per ridurre l'impatto delle lavorazioni sul corridoio ecologico della RER e soprattutto per evitare interferenze con il transito dei mezzi dell'opera ferroviaria Rho-Parabiago, per quanto riguarda la viabilità dei mezzi pesanti in fase di cantiere si chiede di:

[1] prescrivere il passaggio dei mezzi pesanti di accesso all'area ex-GEFCO per tutta la fase dei lavori sul percorso SP172Var (via Castellazzo)-Viale Edison-Viale dell'Industria, invece di passare da viale I Maggio in Vanzago.



4 OSSERVAZIONI E RICHIESTE DI NATURA AMMINISTRATIVA E PROCEDURALE

4.1 Analisi comparativa delle strategie di coordinamento procedimentale: l'illegittimità dell'opzione amministrativa prescelta e lo scenario alternativo dell'Autorizzazione Unica

L'analisi delle proposte tecnico-amministrative astrattamente percorribili per il coordinamento tra la pianificazione urbanistica locale e i procedimenti autorizzativi ambientali di livello statale evidenzia la radicale inadeguatezza della strategia che, dalle interlocuzioni con il Comune di Pregnana M.se, è parso di capire sia quella scelta dal Comune di Pregnana M.se per il comparto ex-GEFCO, ovvero quella di adottare ed approvare il piano attuativo prima dell'avvio della VIA ministeriale.

Invero, tale strategia è anche indicata nell'allegato al Piano Attuativo nel quale si recepiscono le osservazioni ricevute in fase di procedura di assoggettabilità alla VAS: alla richiesta di ATS di effettuare la VIA a livello Statale perché in presenza di un impianto superiore ai 50 MW termici, il Comune di Pregnana M.se risponde:

“La richiesta di VIA verrà effettuata successivamente alla approvazione del Piano attuativo e prima della presentazione del PDC”

Sotto il profilo della legittimità e dell'efficacia dell'azione pubblica, si possono isolare tre strategie principali, oltre a una quarta opzione introdotta dalla recente normativa speciale sulle infrastrutture digitali:

1. **Strategia 1 (Integrazione Intermedia - Prassi Cautelativa):** *Esclusione VAS → Adozione Piano → VIA Statale → Approvazione Piano → Costruzione.* In questo scenario, il Comune adotta il piano ma ne subordina l'approvazione finale (e la firma della convenzione) all'esito del Decreto di VIA del MASE. Le prescrizioni statali vengono così recepite nel testo negoziale definitivo prima del voto in Consiglio o Giunta, azzerando il rischio di varianti successive.
2. **Strategia 2 (Sequenza Invertita - Massimo Rischio):** *Esclusione VAS → Adozione Piano → Approvazione Piano → VIA Statale → Costruzione.* È la strategia che pare sia stata attualmente perseguita dal Comune di Pregnana Milanese. L'Amministrazione approva il Piano e blinda la convenzione urbanistica "al buio", basandosi su un'esclusione VAS viziata da macroscopici errori sui dati termici unitari e da analisi approssimative prodotte dal proponente con la banale giustificazione che la fase urbanistica si occupa solo della “scatola” e non del contenuto. Come già accaduto in vari casi e come logico aspettarsi, le future prescrizioni che il MASE imporrà a tutela delle matrici aria, acqua, rumore, paesaggio, per i 257 MWe potenziali dell'impianto obbligheranno inevitabilmente a riaprire, modificare o annullare gli atti comunali già perfezionati, determinando una scarsa solidità della attività amministrativa svolta fino ad ora.
3. **Strategia 3 (Anticipazione Totale - Massima Sicurezza Giuridica):** *VIA Statale → Esclusione VAS → Adozione/Approvazione Piano → Costruzione.* Rappresenta l'optimum logico-giuridico: il proponente ottiene prima il visto ambientale dello Stato sul progetto industriale e sul carico emissivo complessivo; solo successivamente il Comune recepisce tali vincoli all'interno dello strumento attuativo locale, il quale nasce già strutturalmente conforme e immune da vizi istruttori.
4. **Strategia 4: L'Autorizzazione Unica (Conferenza dei Servizi Decisoria)** - oltre alle tre opzioni descritte, l'ordinamento vigente prevede un'ulteriore strada, introdotta dalle recenti norme nazionali



di semplificazione per le infrastrutture digitali strategiche, ovvero dal Decreto Legge 20 febbraio 2026, n. 21 (noto come Decreto Bollette o Decreto Energia 2026), convertito con modificazioni dalla Legge 10 aprile 2026, n. 49. Questa procedura prevede all'articolo 8 l'attivazione di un **Procedimento Unico** guidato dalla Regione o dal Ministero a seconda delle potenze del sito industriale, all'interno del quale viene indetta una Conferenza dei Servizi decisoria che attira e fonde contemporaneamente sia la VIA Statale, con tutti gli aspetti di tutela ambientale e della salute pubblica, sia gli aspetti urbanistici.

Parametro di Analisi	Strategia 1: VIA pre-Approvazione	Strategia 2: VIA post-Approvazione	Strategia 3: VIA Preventiva Totale
Sequenza Procedurale	Esclusione VAS → Adozione → VIA → Approvazione → Costruzione	Esclusione VAS → Adozione → Approvazione → VIA → Costruzione	VIA → Esclusione VAS → Adozione/Approvazione → Costruzione
Momento di stipula della Convenzione	Fase intermedia: dopo la VIA e prima dell'Approvazione finale.	Fase precoce: contestuale all'Approvazione, prima della VIA.	Fase tardiva: guidata interamente dai vincoli già stabiliti dalla VIA.
Impatto delle Prescrizioni del MASE	Gestibile: le varianti richieste vengono recepite nel testo finale della Convenzione.	Significativo: obbliga a riaprire, annullare o variare una Convenzione già definita.	Nulla: il Piano nasce già perfettamente conforme alle richieste dello Stato.
Rischio di Ricorsi Amministrativi	Basso: i due procedimenti (Comune e Stato) si coordinano prima del titolo finale.	Alto: vizio di difetto di istruttoria e travisamento dei fatti in sede VAS.	Inesistente: massima solidità e blindatura giuridica dell'iter.
Efficacia della VAS Comunale	Parziale: l'esclusione viene "testata" dall'istruttoria di VIA prima del voto finale.	Apparente: l'esclusione VAS viene concessa al buio su un involucro urbanistico fittizio con dati non verificati dal MASE.	Massima: l'esclusione VAS recepisce un quadro emissivo già validato a livello statale.

Tabella delle possibili strategie per effettuare la VIA rispetto all'approvazione del piano attuativo con valutazioni

[1] Si chiede al Comune di Pregnana M.se di confermare o smentire l'intenzione di approvare il Piano Attuativo per l'area ex-GEFCO prima dell'avvio della conclusione della VIA/PU nazionale, in quanto il progetto che verrà presentato al MASE è completamente differente rispetto a quello attualmente in adozione, come affermato da DAMAC Digital nell'incontro del 28.5.2026.

[2] Nel caso in cui Pregnana M.se voglia approvare il Piano Attuativo prima della conclusione della VIA/Procedimento Unico Nazionale, si chiede di specificare con che tempistiche e in che fase della procedura ministeriale si intenda approvare il Piano Attuativo stesso.

[3] Nel caso in cui Pregnana M.se non voglia sospendere l'iter approvativo del Piano, si invita formalmente a farlo solo dopo la conclusione della VIA/Procedimento Unico a livello Statale, anche in virtù della normativa regionale e statale degli ultimi mesi.



4.2 La necessaria precedenza della VIA rispetto all'assetto urbanistico e convenzionale

Sotto il profilo della corretta sequenza procedimentale, si evidenzia come la pretesa di definire i parametri edilizi, i carichi insediativi e lo schema di convenzione urbanistica prima di aver concluso – o quantomeno pienamente incardinato – la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) si ponga in palese contrasto con i principi di prevenzione e integrazione della tutela ambientale nell'ordinamento nazionale (Art. 26 del D.lgs. 152/2006). Nella prassi dello sviluppo di grandi infrastrutture digitali e Data Center all'interno della Città Metropolitana di Milano, il tentativo di forzare la pianificazione attuativa locale prescindendo dalle risultanze della VIA nazionale ha generato significativi blocchi e cortocircuiti burocratici in diversi procedimenti analoghi. Tali fattispecie dimostrano come l'esame dell'impatto ambientale debba necessariamente *conformare* lo strumento urbanistico e non limitarsi a ratificarlo *ex-post*.

Nel caso del presente **Piano Attuativo ex-GEFCO a Pregnana Milanese**, procedere all'approvazione e alla stipula di una convenzione urbanistica (la quale cristallizza cessioni, layout e standard pubblici) prima che la VIA abbia compiuto l'analisi complessiva del masterplan e del planivolumetrico di progetto, degli impatti emissivi e acustici dei gruppi elettrogeni, gli impatti acustici e idrici dell'impianto di condizionamento e gestione del calore, gli effetti sul paesaggio e sulla salute umana, ..., espone il Comune al rischio concreto di sottoscrivere un atto negoziale inefficace, viziato o strutturalmente non conforme alle insuperabili prescrizioni che l'Autorità Ambientale imporrà in sede successiva.

4.3 Divieto di frazionamento della potenza termica e l'obbligo di VIA unitaria

Un ulteriore e decisivo profilo di illegittimità o di grave rischio di censura per l'attuale iter amministrativo del Piano Attuativo ex-GEFCO deriva dal quadro interpretativo cristallizzato dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) attraverso gli **interpelli ambientali in materia di Data Center**.

Si fa riferimento in particolare all'istanza di Interpello della Città Metropolitana di Milano: Prot. n. 208939 del 06 novembre 2025 e alla risposta ufficiale del MASE: Nota di riscontro Prot. n. 36833 del 19 febbraio 2026 disponibili al presente link:

<https://www.mase.gov.it/portale/interpelli-ambientali-su-valutazioni-ed-autorizzazioni-ambientali>

Il Ministero ha affrontato specificamente la prassi elusiva – tentata da alcuni operatori proprio nel territorio della Città Metropolitana di Milano – di parcellizzare lo sviluppo dei campus digitali in moduli distinti o lotti funzionali separati, dichiarando per ciascuno di essi potenze termiche dei gruppi elettrogeni inferiori alle soglie di legge (pari a 50 MWth per lo screening di VIA regionale e 150 MWth per la VIA statale ex Allegato II e III alla Parte Seconda del D.lgs. 152/2006).

L'interpello del MASE ha chiarito in modo tassativo che:

1. **Unicità dell'Infrastruttura:** I gruppi elettrogeni a servizio di un Data Center non possono essere valutati come impianti di combustione isolati o autonomi. Essi costituiscono un'unica installazione industriale, in quanto legati da un vincolo di stretta connessione tecnica, funzionale e strutturale al servizio della medesima infrastruttura digitale.
2. **Cumulo delle Potenze:** Ai fini del calcolo delle soglie di assoggettabilità a VIA e ad AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale), la potenza termica nominale di tutti i generatori di emergenza presenti nel sito deve essere obbligatoriamente **sommata e considerata in modo unitario**.



3. **Divieto di Elusione:** Viene censurato qualsiasi tentativo di frazionamento artificioso dei titoli edilizi o dei piani attuativi locali volto a configurare i singoli edifici (es. "Data Center A" e "Data Center B") come progetti autonomi, qualora gli stessi insistano sulla medesima area di trasformazione o condividano le medesime reti di connessione energetica.

Nel caso di Pregnana Milanese, l'approvazione del Piano Attuativo ex-GEFCO senza una preventiva qualificazione unitaria e complessiva della potenza termica di backup dell'intero comparto comporterebbe il rischio di una "VIA postuma", specialmente dopo aver avuto contezza da parte degli operatori che l'intenzione è quella di avere un impianto da 257 MW di potenza elettrica e non da 150 MWe come dichiarato nel Piano Attuativo. Il Comune non può dare corso a una convenzione urbanistica che parcellizzi l'intervento o che demandi a fasi successive la verifica del cumulo degli impatti ambientali.

L'amministrazione comunale ha l'obbligo di esigere dal proponente, già in questa sede di pianificazione attuativa, l'esatta ricognizione della potenza complessiva di tutti i sistemi di continuità previsti nell'area ex-GEFCO, subordinando l'efficacia stessa del piano all'esito della procedura unitaria di VIA (o screening) nazionale o regionale, scongiurando così il vizio di frammentazione artificiosa espressamente sanzionato dal Ministero.

4.4 L'inefficacia delle convenzioni urbanistiche antecedenti alla VIA: alcuni precedenti

Un'ulteriore e fondamentale ragione tecnica consiglia di bloccare la stipula della convenzione urbanistica in assenza della conclusione della VIA. La prassi amministrativa legata al procedimento autorizzativo dei Data Center nella Provincia di Milano dimostra che l'approvazione precoce di un Piano Attuativo e della relativa convenzione negoziale non mette al riparo l'assetto urbanistico. Al contrario, quando l'istruttoria ambientale ministeriale o regionale interviene *ex-post* su un testo convenzionale già siglato, le prescrizioni tecniche imposte per la tutela delle matrici ambientali **obbligano le parti a riaprire la convenzione**, modificando cessioni, standard, opere di urbanizzazione e layout costruttivi, determinando un grave spreco di attività amministrativa.

Se ne evidenziano i principali e più autorevoli casi analoghi:

- **Il caso del Data Center di Noviglio (Frazione Santa Corinna):** In questa fattispecie, il Comune di Noviglio e il proponente privato avevano formalmente stipulato e sottoscritto la Convenzione Urbanistica in data **28 ottobre 2022**. Soltanto in un momento successivo (febbraio 2023) veniva avviata la consultazione pubblica nell'ambito della procedura ambientale al Ministero. L'istruttoria del MASE, intersecando i rigidi vincoli del Parco Agricolo Sud Milano e le interferenze idrauliche, ha imposto una serie di prescrizioni e integrazioni relative all'invarianza idraulica, alla gestione delle acque di raffrescamento e al bilancio idrico. È stato inoltre necessario un ampliamento e ridisegno dei filtri alberati per una miglior tutela del paesaggio. Tali prescrizioni ministeriali hanno di fatto vincolato le opere, costringendo ad aggiornare l'impianto degli impegni economici e delle infrastrutture tecnologiche originariamente cristallizzati nella convenzione urbanistica del 2022, dando vita alla necessità di un addendum alla convenzione datato **25 ottobre 2023**.
- **Il caso del Data Center Italy a Caleppio di Settala:** Il comparto era regolato da un Piano Attuativo (Ambito M3) con una convenzione urbanistica già definita e siglata a livello locale. Tuttavia, a seguito del successivo inserimento della grande infrastruttura digitale e del relativo procedimento autoriz-



zativo ambientale, il proponente ha dovuto depositare una complessa documentazione di **ottemperanza ambientale** presso il MASE. Le prescrizioni collegate al contenimento acustico dell'impianto tecnologico di backup e alla riprofilazione paesaggistica del comparto terziario hanno imposto modifiche strutturali al layout del sito, richiedendo l'allegazione formale della vecchia convenzione urbanistica all'interno della procedura di verifica assoggettabilità alla VIA al fine di poterne ridisegnare e riallineare i contenuti esecutivi e gli obblighi di cantiere.

- **Il caso del polo Amazon Data Services a Vignate MIL05 (Variante Piano Attuativo Comparto industriale):** In un'ulteriore istruttoria dell'hinterland milanese per un polo di data center, i titoli edilizi e gli impegni originari erano stati convenzionati sulla base di un impianto urbanistico preesistente (convenzione originaria del gennaio 2022). Successivamente alla voltura in favore di Amazon, l'esigenza di adeguare l'infrastruttura di backup energetico ha imposto di sottoporre il progetto a nuove verifiche di impatto. Le risultanze derivanti dalla gestione delle emissioni dei generatori e le stringenti tutele poste dagli enti ambientali sull'assetto elettrico hanno costretto a rimodulare lo sviluppo dei lotti e le relative opere di urbanizzazione pertinenti.

Il Comune di Vignate ha quindi inizialmente approvato il Piano Attuativo (Ambito AS1) a fine dicembre 2023 con una specifica bozza di convenzione. Tuttavia, per le richieste emerse in sede di VIA e per recepire le prescrizioni e i pareri degli enti sovracomunali, ad inizio 2024 è stata predisposta una nuova bozza di convenzione e la convenzione finale è stata stipulata il 30 aprile 2024; le principali modifiche sono relative alle compensazioni ambientali ed ecologiche e alle garanzie fidejussorie. Si veda la DGC n° 25 del 14 marzo 2024 per riferimenti aggiuntivi.

I casi citati confermano un principio di efficacia dell'azione amministrativa: la convenzione urbanistica è un contratto accessorio che recepisce e regola l'impatto economico e infrastrutturale di un'opera. Se l'opera (il Data Center ex-GEFCO) non ha ancora ottenuto l'approvazione ambientale della VIA, il Comune di Pregnana Milanese non possiede gli elementi tecnici minimi per definire se il layout del masterplan, le opere di mitigazione degli impatti paesaggistici e ambientali, i volumi d'acqua richiesti per il raffreddamento, le barriere acustiche a protezione del rumore generato dai sistemi di condizionamento e climatizzazione sulla copertura, il dimensionamento e posizionamento dei generatori di emergenza e il loro funzionamento compatibili con il progetto attuativo in adozione siano reali o se verranno integralmente respinti o modificati dal MASE o dalla Regione.

4.5 Illegittimità e difetto di presupposto nell'articolazione dei procedimenti verifica VAS Comunale e VIA Statale

Sotto il profilo strettamente procedimentale, l'emanazione del provvedimento di esclusione dalla VAS da parte del Comune di Pregnana Milanese in data 3 settembre 2025 appare fondata su un quadro istruttorio che merita un ulteriore approfondimento alla luce degli elementi successivamente emersi. In particolare, la valutazione ambientale è stata condotta sulla base di parametri dimensionali e impiantistici che potrebbero non rappresentare compiutamente la configurazione complessiva e le potenzialità effettive dell'intervento, con possibili ricadute sulla corretta individuazione del livello di valutazione ambientale competente.



La possibile discontinuità tra il procedimento urbanistico comunale e le successive procedure autorizzative di livello sovraordinato emerge dai seguenti elementi:

1. **La rappresentazione delle caratteristiche energetiche dell'impianto nell'istruttoria del Piano Attuativo:** Il provvedimento di esclusione dalla VAS ha recepito acriticamente un progetto che dichiarava un carico di potenza inferiore ai 100 MW elettrici, garantito da 50 generatori di emergenza di potenza unitaria inferiore ai 2 MWe ciascuno, ai quali è stata associata una potenza termica nominale di soli 1.895 kWt. Tale dato appare meritevole di una verifica tecnica approfondita per non commettere un errore tecnico-amministrativo, in quanto sembrerebbe presupporre rendimenti energetici prossimi al 100%, significativamente superiori a quelli normalmente riscontrabili nei motori a combustione interna utilizzati in applicazioni industriali analoghe. Sulla base dei parametri comunemente adottati nella pratica industriale e nei procedimenti autorizzativi ambientali, un insieme di 50 gruppi elettrogeni di tale dimensione potrebbe infatti corrispondere ad una potenza termica complessiva **superiore a 230-250 MWt**, valore che si collocherebbe oltre la soglia dei **150 MWt** prevista dalla normativa nazionale per l'attivazione delle procedure di competenza statale ai sensi dell'Allegato II alla Parte Seconda del D.lgs. 152/2006.
2. **Il coordinamento con le procedure nazionali e regionali applicabili ai data center:** Le recenti evoluzioni normative e regolamentari in materia di infrastrutture digitali, nonché le Linee Guida di Regione Lombardia (D.G.R. n. XII/2629) richiamano l'esigenza di un approccio integrato e coordinato tra pianificazione urbanistica locale e valutazioni ambientali, **vietando espressamente il frazionamento delle potenze o la valutazione parcellizzata dei campus tecnologici**. Nel caso in esame, il proponente ha già formalizzato una richiesta a TERNA per 150 MWe e ha predisposto un'infrastruttura di cavidotti dimensionata per veicolare ben **257 MWe**, circostanza confermata dallo stesso proponente nell'incontro tecnico del 28 maggio 2026. Qualora tale scenario trovasse effettiva attuazione, esso comporterebbe una revisione del quadro degli impatti ambientali da considerare e richiedere ulteriori approfondimenti nell'ambito delle procedure di competenza statale.
3. **L'inefficacia della VAS locale di fronte al principio di attrazione ambientale:** L'esclusione dalla VAS è stata adottata sulla base di un determinato assetto progettuale e dimensionale e lo stesso assetto è quello inserito nella DGC55/2026 di adozione del Piano Attuativo. Non si reputa opportuno che il Comune di Pregnana Milanese approvi definitivamente il Piano Attuativo e consolidare lo schema di convenzione urbanistica sulla scorta di un'istruttoria locale che potrebbero confermare una configurazione dell'impianto industriale significativamente diversa e più estesa rispetto a quella valutata in atti. Le risultanze vincolanti della futura e certa VIA Statale al MASE — l'unica autorità titolata a valutare gli impatti unitari ed emissivi di una centrale termica da oltre 250 MW elettrici — potranno incidere significativamente sui parametri edilizi, le fasce di rispetto e le dotazioni territoriali deliberate dal Comune, rendendo i pregressi atti comunali inefficaci o non conformi anche solo in parte.
4. **L'obbligo di anticipazione degli impatti in sede di VAS e l'illiceità del rinvio istruttorio alla VIA successiva:** Non appare inoltre privo di rilievo il tema del rapporto tra VAS e VIA. In base ai principi desumibili dagli articoli 4, 11 e 13 del D.lgs. 152/2006 e dalla consolidata giurisprudenza amministrativa, i due strumenti operano infatti in una logica di complementarità e progressiva integrazione.



La VAS è chiamata a verificare preventivamente la sostenibilità delle scelte pianificatorie e la capacità del territorio di accogliere determinate trasformazioni, valutando le principali alternative localizzative e progettuali quando l'assetto urbanistico risulta ancora modificabile. La successiva VIA interviene invece sul progetto maggiormente definito, approfondendo gli impatti ambientali specifici. Alla luce di tale impostazione, appare opportuno che gli elementi essenziali relativi alle dimensioni e alle potenzialità effettive dell'intervento siano adeguatamente considerati già nella fase di valutazione strategica, al fine di garantire la piena coerenza tra pianificazione urbanistica e successivi procedimenti autorizzativi. Pertanto, avendo il Comune di Pregnana Milanese concesso l'esclusione dalla VAS sulla scorta di dati di targa dei generatori di emergenza che non paiono essere corretti (i 1.895 kWt nominali per gruppi da circa 2 MWe), e con la nuova informazione relativa allo scale-up dell'impianto a 257 MWelettrici contro i 150 MWelettrici al momento dichiarati nel Piano, l'Autorità locale non ha potuto svolgere correttamente la propria funzione di pianificazione ambientale preventiva. Consentire l'approvazione del Piano Attuativo ex-GEFCO rimandando l'esame del reale impatto emissivo dei 257 MWe potenziali alla futura VIA del MASE configura un vizio di difetto di istruttoria e un'illegittima elusione dello spirito del Testo Unico Ambientale, minando la legittimità e la stabilità giuridica dell'intero impianto urbanistico del Piano Attuativo.

[1] Si chiede di precisare se il Comune di Pregnana Milanese ritenga pienamente coerente il quadro istruttorio posto a base dell'esclusione dalla VAS e dell'adozione del Piano Attuativo con riferimento ai dati dimensionali dichiarati dal proponente per i generatori di emergenza (potenza elettrica inferiore a 2 MWe e potenza termica nominale pari a 1.895 kWt per ciascuna unità), nonché di chiarire se siano state effettuate specifiche verifiche tecniche circa la congruità di tali parametri e le eventuali conseguenze ambientali e procedurali derivanti dalla loro corretta quantificazione.

[2] Si chiede di confermare che il Comune di Pregnana M.se è a conoscenza della strategia di scale-up che DAMAC Digital, utilizzatore finale, ha intenzione di mettere in atto non appena acquisita la proprietà sull'area da parte dell'attuale proponente Ara Logistica 4 s.r.l. come confermato dagli stessi nella riunione del 28.5.2026, e di precisare come intende gestire questa dicotomia procedurale.

[3] Si chiede di confermare che il Comune di Pregnana M.se condivide il fatto che un Datacenter da 257 MW elettrici (scale-up) ha un impatto ambientale di gran lunga superiore ai 150 MW elettrici attualmente dichiarati nel Piano Attuativo, nonché può arrecare impatti significativi sui parametri urbanistici, di fatto invalidando il percorso amministrativo intrapreso fino all'adozione del Piano Attuativo.

[4] Si chiede se il Comune di Pregnana M.se ritiene corretto avere effettuato una procedura di esclusione dalla VAS sulla base di un impatto ambientale sottostimato rispetto a quello finale per via dello scale-up dell'impianto che verrà poi rivalutato in sede di VIA/PU Nazionale

4.6 Principio di prevalenza dell'interesse pubblico sull'interesse privatistico

Come chiarito dalla costante giurisprudenza amministrativa, l'attività di pianificazione costituisce un intervento globale sul territorio finalizzato a realizzare uno sviluppo complessivo e armonico, nel cui ambito devono trovare preminente spazio le esigenze di tutela ambientale, ecologica e paesaggistica. In particolare, è stato osservato che *“l'urbanistica, ed il correlativo esercizio del potere di pianificazione, non possono essere*



*intesi, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, ma devono essere ricostruiti come intervento degli enti esponenziali sul proprio territorio, in funzione dello sviluppo complessivo e armonico del medesimo; uno sviluppo che tenga conto sia delle potenzialità edificatorie dei suoli, in relazione alle effettive esigenze di abitazione della comunità ed alle concrete vocazioni dei luoghi, sia dei valori ambientali e paesaggistici, delle esigenze di tutela della salute e quindi della vita salubre degli abitanti, delle esigenze economico-sociali della comunità radicata sul territorio. **L'esercizio del potere di pianificazione, in tale prospettiva, deve tenere conto, in definitiva, del modello di sviluppo che s'intende imprimere ai luoghi stessi, in considerazione della loro storia, tradizione, ubicazione e di una riflessione del futuro sulla propria stessa essenza, svolta per autorappresentazione ed autodeterminazione dalla comunità medesima**, con le decisioni dei propri organi elettivi e, prima ancora, con la partecipazione dei cittadini al procedimento pianificatorio. La nuova visione prospettica della disciplina pianificatoria non può non riflettersi anche a livello dei contenuti dello strumento urbanistico comunale, avendo la giurisprudenza amministrativa da tempo ritenuto che "il potere di gestione in chiave urbanistica del territorio, proprio perché comprende tra i suoi fini anche la protezione dell'ambiente, quale fattore condizionante le relative scelte può legittimamente indirizzarsi verso valutazioni discrezionali che privilegino la qualità della vita, anche in parti del territorio comprensive di beni immobili non aventi le caratteristiche intrinseche e peculiari che ne comportino livelli sovraordinati di tutela"(Cons. Stato, sez. IV, 4 dicembre 1998, n. 1734)." (Cons. Stato, n. 4176/2024).*

In tale prospettiva, nel contemperamento degli interessi coinvolti, quello alla libera iniziativa economica risulta sempre recessivo a fronte del preminente interesse pubblico alla salubrità e alla tutela dell'ambiente. La Corte di Giustizia Europea, infatti, non ha mancato di rinvenire una gerarchia fra interessi tutti tutelati dai Trattati, nel senso del carattere recessivo della libertà di iniziativa economica rispetto a beni primari quali la salute e la tutela dell'ambiente (e al principio di precauzione, che ne regola il concorso). In particolare, a partire del 17 settembre 2002, in causa C-513/99, è acquisito il principio per cui la tutela della concorrenza risulta recessiva rispetto alle politiche pubbliche orientate alla salubrità ambientale, nel senso che la stessa libertà imprenditoriale deve orientarsi ed estrinsecarsi in forme compatibili con tali obiettivi.

È stato altresì chiarito che *"la disciplina comunitaria della liberalizzazione non può essere intesa in senso assoluto come primazia del diritto di stabilimento delle imprese ad esercitare sempre e comunque l'attività economica, dovendo, anche tale libertà economica, confrontarsi con il potere, demandato alla pubblica amministrazione, di pianificazione urbanistica degli insediamenti, ivi compresi quelli produttivi e commerciali. La conclusione a cui si è pervenuti è che la questione involge tipicamente un giudizio sulla proporzionalità delle limitazioni urbanistiche opposte dall'autorità comunale rispetto alle effettive esigenze di tutela dell'ambiente urbano o afferenti all'ordinato assetto del territorio (cfr. Corte giustizia UE, sez. IV, 26 novembre 2015, n. 345; sez. II, 24 marzo 2011, n. 400);"* (Cons. Stato, n. 5589/2024).

Ebbene, alla luce delle risultanze istruttorie, **si ritiene che l'approvazione del Piano Attuativo in assenza di correttivi progettuali si ponga in radicale contrasto con l'interesse pubblico, privilegiando, al contrario, un interesse privatistico e così finendo per avallare un progetto che, si ha fondato motivo di ritenere, comporterà un impatto significativo e non reversibile all'ecosistema locale.**



4.7 Conformità con il PGT e deroga sull'altezza massima

Come già riportato in precedenza, l'altezza massima degli edifici dell'area ex-GEFCO è stata stabilita dal Comune di Pregnana M.se in 22 metri per l'edificio e in 26 metri assoluti comprensivi di impianti.

Il Comune di Vanzago contesta il giudizio di conformità rispetto al PGT del Comune di Pregnana M.se che è inserito nella documentazione di progetto. In particolare, nella relazione sull'istruttoria del piano attuativo si riporta che

“L'incremento risulta motivato da esigenze funzionali e tecnologiche connesse alla specifica destinazione d'uso (Data Center) ed è ammissibile ai sensi dell'art. 16.3 delle NTA.

L'altezza massima complessiva, comprensiva degli impianti tecnologici, è stabilita in:

- m 26,00

Gli impianti tecnologici:

- non costituiscono volume edilizio chiuso;
- non rilevano ai fini del calcolo dell'altezza urbanistica.”

Nello stesso documento si riporta la tabella con le valutazioni urbanistiche sui parametri del piano attuativo:

Indici		Indici PGT indici ammissibili	Piano attuativo in progetto	Indici su slp convenzionata	Note
H massima edifici	mt	15,00	22,00	22,00	applicazione della deroga di cui all'art. 16, comma 3, delle N.T.A. del P.G.T.
H massima comprensiva degli impianti tecnologici, realizzabile e convenzionabile, come concordata con l'Amministrazione e oggetto di convenzionamento				26,00	verificato

Nella deliberazione di adozione del piano n°55/2026, si riporta esplicitamente:

“Dato atto che:

- *il Piano Attuativo non comporta variante agli strumenti urbanistici vigenti;”*

e

“ ...

- *Altezza massima degli edifici (riferita alla superficie lorda): m 22, in applicazione della deroga di cui all'art. 16, comma 3, delle N.T.A. del P.G.T.*
- *Altezza massima complessiva degli edifici e degli impianti: m 26”*

Da questa ricostruzione, appare quindi che il Comune di Pregnana M.se consideri conforme al PGT un Piano Attuativo che deroghi allo stesso PGT poiché il meccanismo di deroga è già inserito all'interno del PGT stesso. Il Comune di Vanzago ritiene che tale interpretazione sia dubbia.

Estratto del PGT

Il succitato art. 16.3 delle NTA del PGT di Pregnana M.se per la Zona D – Zona del tessuto urbano consolidato produttivo nella quale è inserita l'area ex-IVECO, riporta quale limite urbanistico una altezza massima di **15 metri**



“con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici”.

Si osserva che nello stesso articolo, si riporta però che

“Nell’area individuata nelle tavole Rp.01, RP.01bis ed RP.01ter denominata “Ambito ARTEMIDE” è ammessa un’altezza massima pari a 25 m, con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici.”

Il PGT di Pregnana M.se quindi prevede per le aree produttive solamente 2 tipi di condizioni e limitazioni:

1. Ambito ARTEMIDE – con altezza massima di 25 metri (salvo tolleranza)
2. Altri ambiti – altezza massima di 15 metri (salvo tolleranza)

Risulta quindi logico e razionale osservare che il Consiglio Comunale di Pregnana M.se, nell’approvare il PGT e in particolare l’art. 16.3, abbia voluto consentire all’Ambito ARTEMIDE di raggiungere una altezza ben più alta rispetto agli altri ambiti industriali (rispettivamente 25 metri contro 15 metri). Se con la “tolleranza” un Piano Attuativo “non ARTEMIDE” può di fatto raggiungere addirittura superare l’altezza massima dell’ambito ARTEMIDE in maniera automatica e senza una procedura di variante, vuol dire che i limiti di altezza inseriti nel PGT perdono di significato.

Non essendo presente nel PGT alcuna quantificazione di quanto sia la “tolleranza di maggiore altezza” né alcuna procedura per la valutazione e applicazione di questa flessibilità, si genera un evidente problema legato all’interpretazione della clausola di tolleranza stessa.

Concetto di “tolleranza” sull’altezza massima, competenza sulle varianti al PGT e necessità della VAS

Come detto, il concetto di “tolleranza” sull’altezza massima presente nel PGT di Pregnana M.se si presta dunque ad essere interpretato.

Il concetto di “tolleranza” è presente all’Art. 34-bis del T.U. Edilizia DPR 380/01, dove si parla però di “tolle-
ranze costruttive”, ovvero la comparazione dei parametri di un edificio con riferimento al progetto autorizzato e alla sua realizzazione: tale parametro è il 2%, ovvero 30 cm nel caso in esame. Il decreto-legge 59/2024 convertito in legge 105/2024 (cd. “Salva Casa”) ha ripreso e ampliato il concetto di tolleranza ma sempre sull’aspetto delle difformità tra progettato e costruito.

Nel caso del datacenter ex-GEFCO, invece, il Comune di Pregnana M.se fa riferimento ad un meccanismo di flessibilità, di deroga progettuale, che consentirebbe di passare dal limite dei 15 metri ai “26 metri comprensivi degli impianti” inseriti nel Piano Attuativo, senza che questa sia considerata una “variante” tale da dichiarare che il Piano Attuativo non è conforme al PGT vigente.

Il Comune di Vanzago dubita che tale previsione possa essere interpretata come una generalizzata delega in bianco attribuita alla Giunta Comunale nell’esercizio di attività di programmazione urbanistica riservate in via esclusiva al Consiglio Comunale. Ciò è tanto più vero laddove, come nel caso di specie, l’altezza maggiore (rispetto a quella assentita dalle NTA del PdR) sia di entità tale da non essere riconducibile alle ipotesi delle



“tolleranze costruttive”. L’innalzamento del manufatto a 26 metri comporta un incremento dell’altezza dello stesso di oltre il 70% rispetto alla soglia limite di 15 metri prevista dalle NTA, valore percentuale ben lontano dai parametri delle tolleranze costruttive normativamente previste. Anche se si considerasse l’altezza massima autorizzata nel Piano Attuativo in iter pari a 22 metri, si avrebbe un valore superiore di oltre il 45% del limite del PGT. Inoltre, non essendo presente nel PGT di Pregnana M.se alcun valore numerico che consenta di limitare in maniera certa questa *“tolleranza”* né alcuna procedura per applicare tale concetto, comporta – come nel caso dell’area ex-IVECO – un problema di conflitto di competenze tra Giunta e Consiglio Comunale.

Ma ancora più eclatante il fatto che con una altezza massima di 26 metri si supera non solo il limite (pur con tolleranza) del PGT per le aree industriali diverse dall’ambito ARTEMIDE ma si supera addirittura l’altezza massima dello stesso ambito ARTEMIDE, fissata dal Consiglio Comunale in 25 metri (pur con tolleranze).

Nel caso di specie, si nutrono significative perplessità circa la possibilità di ricondurre il superamento dell’altezza massima prevista dalle NTA nell’ambito delle *“tolleranze”* contemplate dalla medesima disciplina urbanistica. L’entità dello scostamento rispetto al limite ordinariamente consentito sembra infatti eccedere ciò che può ragionevolmente essere qualificato come *“tolleranza”*, assumendo piuttosto le caratteristiche di una deroga al parametro urbanistico vigente, con le conseguenti implicazioni in ordine all’individuazione dell’organo competente e del procedimento da seguire.

Il superamento dei limiti delle altezze previsti dalle NTA al fine di rendere ammissibili manufatti funzionali a un *data center* incide su un parametro urbanistico-edilizio tipico, cioè l’altezza, dunque su una scelta pianificatoria di assetto del territorio la cui disciplina è affidata allo strumento urbanistico generale per cui è competente il Consiglio Comunale.

I piani attuativi hanno una funzione di dettaglio e di attuazione delle previsioni dello strumento generale, al quale devono conformarsi. Pertanto, un discostamento del PA dallo strumento generale impone l’intervento del Consiglio Comunale e l’introduzione di una variante allo strumento urbanistico.

Si consideri, ad esempio, la disciplina del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali per interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’art. 14 del d.P.R. 380/2001 che condiziona il rilascio del titolo a uno snodo procedimentale di competenza consiliare.

Pertanto, le modifiche che incidono sui parametri urbanistico-edilizi, come l’altezza, devono seguire un *iter* formale e non possono essere introdotte surrettiziamente tramite un piano di livello inferiore.

Con una recente sentenza (51/2025) in materia di rilascio del permesso di costruire in deroga, la Corte Costituzionale ha avuto modo di ribadire che *“la delibera del Consiglio comunale rappresenta un momento essenziale: è in questa sede che si colloca la valutazione circa l’opportunità di consentire lo scostamento dalla disciplina del piano regolatore...”*.

Ne discende una regola di sistema e cioè che la deroga a parametri di piano richiede un presidio politico-istituzionale di valutazione dell’interesse pubblico rimesso alle competenze del Consiglio Comunale. Peraltro, l’eventuale iniziativa della Giunta in tale senso confligge pure con il riparto di competenze delineato dal TUEL, non dotata dei poteri di pianificazione territoriale e urbanistica che spettano ai Consigli ai sensi dell’art. 42,



comma 2, lett. b), del d.lgs. n. 267/2000. In proposito, la costante giurisprudenza amministrativa osserva che *“con riferimento ai piani attuativi del PGT occorre distinguere, quanto alla competenza, a seconda che si tratti di piano attuativo conforme allo strumento urbanistico, o in deroga ad esso. Nel primo caso sussiste infatti la competenza della Giunta comunale, mentre la seconda ipotesi rientra in quella del Consiglio”* (cfr. Tar Lombardia, n. 1150/2024). Peraltro, con particolare riferimento alla normativa regionale Lombarda, la competenza viene radicata in capo alla Giunta anche in virtù dell’art. 14 comma 1 L.R. 12/2005, a norma del quale *“I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; [...]”*.

Nel caso di specie, poiché il Piano Attuativo ex-GEFCO prevede un incremento importante della soglia di altezza massima prevista dalle NTA in alcun modo riconducibile all’ipotesi delle *“tolleranze”* contemplate dalle medesime NTA, si imporrebbe una dichiarazione di non conformità al PGT del Piano Attuativo ex-GEFCO ed un intervento del Consiglio Comunale di modifica e/o variante e/o una deroga al PGT per l’introduzione di una normativa specifica (e derogatoria) per il Piano Attuativo stesso, così come già prevista per l’ambito *“Artemide”* e, peraltro, con attivazione della procedura di VAS, senza bisogno che si aggiunga la verifica sugli altri aspetti ambientali e strategici del piano stesso (cfr. artt. 12 e ss. d.lgs. 152/2006; art. 4, L.R. 12/2005).

Sull’applicazione del concetto di tolleranza in altri Comuni

Esistono altri Comuni che hanno nei propri PGT una formulazione identica o quasi sovrapponibile a quella di Pregnana Milanese in tema di *“tolleranza”* su maggior altezze; Settimo Milanese e Lacchiarella sono tra i vari che adottano la stessa identica articolazione ovvero una altezza massima *“con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o particolari impianti tecnologici”*.

Si vuole citare il Comune di Settimo Milanese come esempio cardine poiché ha affrontato il tema delle altezze elevate per i propri Data Center, ma l’approccio è stato differente rispetto alla semplice applicazione della *“tolleranza”* del PGT al caso di evidenti e significativi scostamenti dal limite massimo. Si può di fatti riassumere così il *“modus operandi”* del Comune di Settimo Milanese in merito alle richieste dei costruttori dei Datacenter di avere altezze esorbitanti rispetto ai limiti imposti dallo strumento pianificatore vigente all’epoca delle richieste:

1. Utilizzo della clausola di tolleranza: In alcuni lotti (come per il data center ML9 o MIL03), i progetti hanno inizialmente fatto riferimento ai parametri delle NTA che prevedono un limite di 14 metri con la clausola di tolleranza per necessità tecnologiche. Tuttavia, per edifici che raggiungono altezze significative (25 metri e oltre), il percorso autorizzativo è stato più complesso.
2. Altezze autorizzate:
 - a. Alcuni edifici tecnici più datati o piccoli (come il DC01) si sono mantenuti più bassi, intorno ai 10,4 metri in conformità ai limiti del PGT.
 - b. Un nuovo data center è stato promosso con un'altezza di 24 metri su 4 piani.
 - c. Nel caso del progetto MIL03 (zona via Reiss Romoli - ex Italtel), la documentazione cita addirittura un'altezza massima di progetto fino a 40 metri per alcuni fabbricati dell'unità di intervento A.
3. Variante al PGT vs Tolleranze: per alcuni grandi comparti di Settimo Milanese è stato avviato un Piano Integrato di Intervento (PII) in variante al PGT vigente e comunque, in presenza di uno scostamento



rispetto al limite in altezza inserito nel PGT, il Comune di Settimo ha scelto la via della variante urbanistica reputando i piani attuativi proposti non conformi al PGT.

La cronistoria sintetica di quanto accaduto a Settimo Milanese sui datacenter è stata questa:

1. Dall'edificio singolo all'intero Campus: I primi edifici del campus cercavano di stare entro o vicino ai limiti del PGT (14-15 metri) usando la "tolleranza" per le sole torri di raffreddamento o i camini. Tuttavia, quando i progetti sono passati alla realizzazione di strutture massicce (come MIL3 o l'espansione per ML9), l'altezza è diventata un parametro strutturale dell'intero edificio.
2. Passaggio alla Variante Urbanistica: proprio perché la clausola di "tolleranza" identica a Pregnana era considerata non sufficiente per giustificare raddoppi di altezza su diverse migliaia di metri quadri di interventi, il Comune di Settimo e l'operatore hanno scelto la procedura del Piano Integrato di Intervento (PII) in variante.
3. Consolidamento dei parametri: con l'ultima e più recente variante al PGT (come quella adottata per l'ambito ex Italtel/Castelletto), l'altezza di 25-40 metri è diventata il nuovo limite di norma per quell'area specifica e non più una deroga. Tra l'altro tale altezza era già presente a Settimo M.se per via di un altro impianto industriale relativo ad una azienda farmaceutica che creava un precedente.

Per sottolineare quanto è accaduto a Settimo Milanese, nella documentazione depositata presso il Ministero dell'Ambiente (MASE) e Regione Lombardia per il progetto MIL03, ad esempio, viene esplicitamente dichiarato che: *"Per il comune di Settimo Milanese, è stato avviato il procedimento di un Piano Integrato di Intervento (PII) in variante al PGT vigente"*. Se la clausola di *"tolleranza di maggiori altezze"* contenuta nell'Art. 16 delle NTA che a Settimo fissa il limite a 14 metri fosse stata ritenuta sufficiente per coprire altezze di 24-26 metri, il Comune non avrebbe avuto bisogno di una variante, ma avrebbe proceduto con un Piano Attuativo conforme.

Per gestire l'impatto dei Datacenter, il Comune di Settimo ha dovuto quindi approvare varianti specifiche (come la Delibera di Consiglio Comunale n. 58/2013 e successive integrazioni nel 2023) per modificare i parametri urbanistici dell'area ex Italtel. Senza queste varianti, l'edificazione di strutture da 25 metri e oltre sarebbe stata illegittima in base al solo PGT.

Infine, nelle relazioni illustrative della Variante Generale al PGT (DCC n. 38 del 27/06/2023), si riconosce esplicitamente che per aree a vocazione *"Data Center"* è necessario definire strategie di sviluppo urbano che superino i limiti precedenti, proprio perché l'impatto volumetrico e paesaggistico di tali strutture non è derubricabile a semplice *"esigenza tecnica puntuale"*.

Da questa serie di esempi che hanno coinvolto il Comune di Settimo Milanese, si può inferire che – per analogia – anche il Piano Attuativo ex-GEFCO in Pregnana Milanese non può essere dichiarato conforme al PGT per via del non rispetto del limite sull'altezza (incluso anche il concetto di *"tolleranza"*).

Principi di Ragionevolezza e Proporzionalità

Benche il PGT di Pregnana consenta di superare l'altezza massima con il concetto di *"tolleranza"* come riportato sopra, in assenza di un meccanismo chiaro e preciso stabilito in seno al Consiglio Comunale nell'atto di approvazione del PGT che limiti la discrezionalità dell'azione della Giunta Comunale, è necessario che ci si rifaccia ai principi di:

1. Ragionevolezza – ovvero il perché della deroga al limite di altezza massima;
2. Proporzionalità – ovvero il quanto della deroga al limite di altezza massima.



La ragionevolezza è di fatto un limite all'arbitrarietà e all'illogicità degli atti pianificatori dell'ente e alle loro deroghe. Nel caso dell'area ex-GEFCO, dichiarare conforme al PGT un edificio di 22 metri come altezza massima con impianti inscatolati in una barriera fonoassorbente che raggiunge 26 metri – contro il limite di 15 metri (salvo tolleranza) – svilisce lo strumento urbanistico del PGT approvato in consiglio comunale nel 2011 con le successive varianti, l'ultima vigente dal 2023. Il rispetto del principio di ragionevolezza impone che la Pubblica Amministrazione utilizzi un provvedimento proporzionato alle finalità da conseguire, supportato da appropriata motivazione e che tenga conto dell'interesse primario, degli interessi con cui questo può venire in conflitto e di tutte le circostanze di fatto. Nel caso in esame, invece, il Comune di Pregnana parrebbe aver aderito in maniera acritica e senza una istruttoria approfondita alla valutazione del proponente che, sulla base del presunto meccanismo di deroga sul limite dell'altezza inserito nel PGT e sulla base dell'interpretazione molto ampia del concetto di "tolleranza", ha dichiarato il proprio piano attuativo conforme al PGT. Di fatto il proponente ha superato un limite preciso fissato dal Consiglio Comunale all'interno del PGT, a scapito del bene collettivo, ovvero il paesaggio, senza fornire alcuna giustificazione ma, semplicemente, invocando il fatto di essere un "datacenter".

Inoltre, pur nell'ipotesi astratta che sia possibile ricorrere alla "tolleranza" per giustificare una deroga così elevata al limite dell'altezza massima fissata nel PGT, non è stato seguito il principio di proporzionalità poiché nessuna analisi o giustificazione è stata riportata nella documentazione del Piano Attuativo: ad esempio, risulta fondamentale definire il perché l'altezza di interpiano è fissata in 9,40 metri ma, come osservato in precedenza, non è stata nemmeno fornita una sezione o uno schema di come è composta l'altezza di interpiano.

A maggior ragione, poi, non è presente nella documentazione del piano attuativo alcuna analisi di varie possibilità tecnologiche o soluzioni impiantistiche che consentano di bilanciare interessi confliggenti tra quelli della collettività e quelli del proponente, rispettando il limite imposto dal PGT.

Assenza di documentate necessità funzionali in relazione all'altezza dell'edificio

Come detto in precedenza, nel progetto depositato e allegato alla DGC 55/2026, non sono rappresentate le necessità funzionali a giustificare la deroga sull'altezza massima. Al contrario, si rappresenta in maniera sbrigativa e come una evidenza auto-esplicativa, che un datacenter, per funzionare, debba essere alto 26 metri. A tale proposito si consideri che all'interno della relazione tecnica sezione 4, il proponente introduce una descrizione di come è stato pensato l'interpiano, senza però fornire giustificazioni:

"Le particolari caratteristiche e le esigenze di carattere tecnologico che richiedono gli edifici atti ad ospitare funzioni di Data Center e l'assetto volumetrico progettato, richiede di esercitare le previsioni di tolleranza ammesse dalla norma."

I 26 metri, infatti, sono così composti:

- Per arrivare ai 19 metri di estradosso del solaio di copertura si ha
 - o 2 metri di sopraelevazione per evitare allagamenti;
 - o 9 metri di interpiano (da soletta a soletta) – il primo interpiano ha 1 metri già conteggiato nella sopraelevazione
- Presenza di un parapetto di 3 metri per arrivare ai 22 metri di altezza massima degli edifici
- 7 metri dal tetto piatto per ospitare gli impianti, in particolare i chiller



Il proponente giustifica la richiesta sopraelevazione con la seguente della seguente rappresentazione tecnica:

“il piano terra degli edifici ad uso Data Center è realizzato sopraelevato di circa 2 m rispetto il piano campagna al fine di evitare rischi derivanti da possibili allagamenti che comprometterebbero la funzionalità e l’operatività del polo produttivo.”.

Il Comune di Vanzago contesta siffatta giustificazione alla luce di quanto rappresentato nella “Relazione Geologica, Geotecnica e note idrogeologiche” a pagina 6:

“Il fiume Olona scorre ad una distanza tale da non creare alcuna criticità idraulica; per il resto non si segnalano e non sono noti, corsi d’acqua o canali interrati degni di nota nelle immediate vicinanze; più in generale il drenaggio delle acque meteoriche nell’area di indagine avviene oltre che in modo diretto in profondità nelle rare zone ancora non urbanizzate, attraverso le infrastrutture stradali ed i servizi urbani di fognatura.”

Inoltre, il Comune di Pregnana M.se ha già sottoposto a procedura verifica VAS il Piano Attuativo dell’area ex-IVECO, nella cui “Relazione Geologica e Geotecnica” invece si riporta:

“Con riferimento alla cartografia di PGRA vigente, dall’ultimo aggiornamento del biennio 2021-2022, l’area non risulta interessata da alcuno scenario di pericolosità nelle aree allagabili; come osservabile nella cartografia ufficiale, le aree interessate dagli scenari di pericolosità RP definite per il fiume Olona risultano distanti dal sito di intervento.

[1] Il Comune di Vanzago chiede di rimuovere la sopraelevazione dal suolo degli edifici in quanto non ci sono rischi di allagamento e quindi di adeguare tutta la documentazione di progetto in merito all’altezza riducendola di conseguenza (vedi anche le richieste analoghe in tal senso).

Per quanto riguarda l’altezza interpiano da 9 metri, nella relazione tecnica – Sezione 4: si legge quanto segue:

“Al fine di garantire la funzionalità del sistema, lo “Sale Dati” sono provviste di impianti tecnologici che, per ragioni tecniche dovute alle attuali configurazioni impiantistiche e tecnologiche disponibili, necessitano di una altezza libera sotto trave minima di circa 6 metri (standard di mercato attuale). Tale altezza deriva dalla necessità che nelle “Sale Dati”, oltre agli armadi per i server di altezza standard pari a circa 2,5 metri, sono da prevedersi impianti elettrici e meccanici non interferibili tra di loro e necessari per la corretta operatività dei racks, quali impianti di...”

...

“...In aggiunta, le “Sale Dati” possono inoltre essere caratterizzate dalla presenza di pavimento tecnico sopraelevato principalmente utilizzato per il passaggio di tubazioni idrauliche di acqua refrigerata utilizzate per il raffreddamento dei rack stessi (poste ad un livello inferiore per evitare che un eventuale allagamento dovuto a perdite provochi il blocco dell’impianto).

Alla luce di tali necessità impiantistiche e tecnologiche, l’altezza richiesta di interpiano risulta quindi pari a 9 metri (standard di mercato attuale)”.

Da una lettura attenta delle frasi riportate, si comprende dunque come il valore di 9 metri di interpiano non sia giustificato da esigenze funzionali, ma rappresenta l’altezza desiderata da Ara Logistica 4 s.r.l./DAMAC Digital.



Si aggiunge che nella documentazione di piano attuativo ex-GEFCO non c'è alcuna giustificazione né dato tecnico sul dimensionamento del volume sopra il tetto che contiene gli apparati tecnologici poiché:

“Tali tipologie di macchinari, comprensivi delle relative strutture metalliche di supporto, sono caratterizzate da un'altezza indicativa pari a 6 metri”.

Allo stesso modo nella DGC 55/2026, il Comune di Pregnana M.se giustifica la “deroga all'altezza” presente nel PGT in virtù del concetto di “tolleranza” (v.si punto 6 del deliberato e in premessa).

Per mettere in luce il dubbio rispetto a questa conclusione è possibile citare anche casi di altri datacenter di 2 piani di altezza inferiore ai 26 metri dell'area Ex-GEFCO:

1. Vellezzo Bellini con 11 metri per gli edifici contenenti i server a cui si aggiunge l'altezza dei chiller per arrivare a circa 16 metri massimi;
2. Liscate con 12 metri dichiarati ma con altezza massima complessiva raggiunta fino a circa 16 metri massimi;
3. Vignate con 16 metri di altezza massima al parapetto a cui vanno aggiunti fino a 4 metri di impianti sul tetto.

Più in dettaglio, per dimostrare che non sono state documentare le “necessità funzionali” richieste dal PGT, è sufficiente osservare come sono state progettate le sezioni delle sale dati (vedi tabella) che, a fronte della stessa altezza degli armadi del server, hanno altezze libere sotto trave più basse rispetto al datacenter ex-GEFCO.

Datacenter	Altezza armadi server [m]	Altezza libera sotto-trave – sala dati [m]
Pregnana – ex-GEFCO	2,5	>6
Vellezzo Bellini	2,5	4,5
Liscate	2,5	4,5
Vignate	2,5	5

In realtà, i parametri succitati sono solo una delle opzioni possibili sul mercato. In particolare, i rack che contengono i datacenter hanno strutture modulari misurate in “unità rack” indicata con “U” che equivale a 44,45 cm; tipicamente i rack utilizzati sono di 42U ovvero 2-2,1 m ma si arriva sino a 52U (2,3 metri) e oltre se si vuole aumentare la densità di server nelle sale dati.

Anche l'altezza libera sotto-trave non è un parametro di necessità ma dipende dalle esigenze di raffreddamento dei server: più la densità è elevata, più le potenze da dissipare sono elevate, più il progettista tende ad aumentare l'altezza libera sotto trave di ogni piano, ovvero l'altezza di interpiano.

Si fa notare poi che a Pregnana M.se il datacenter in area ex-IVECO parrebbe avere altezza massima pari a 23 metri inclusa di impianti, da cui la conferma che il valore indicato per il datacenter dell'area ex-GEFCO non è affatto giustificato.

Si possono prendere in esame anche due data center per i quali il Comune di Vanzago ha espresso delle osservazioni e il proprio parere nella procedura di VIA, a seguito dello svolgimento di attenta istruttoria:



- **Datacenter a Sedriano (MI)** – il datacenter ha una potenza elettrica richiesta a Terna pari a 70 MW elettrici ed una potenza di calcolo di 48 MWIT (PUE massimo circa 1,46). Ogni edificio che contiene i server è composto da due piani fuori terra con una altezza di interpiano di 7 metri. L'altezza massima dell'edificio, inclusiva delle apparecchiature e dagli impianti in copertura, è pari a circa 21,2 di poco superiore all'altezza massima prevista dal PGT per l'ATU2 pari a 20 metri comprensivi di impianti.
- **DATA4 MIL02 a Vittuone (MI)** – il datacenter ha una potenza elettrica richiesta a Terna pari a 100 MW elettrici ed una potenza di calcolo al momento identificata in 60 MWIT (PUE massimo di 1,6, ma PUE dichiarato inferiore a 1,22). Ogni edificio che contiene i server è composto da due piani fuori terra con una altezza di interpiano di 7 metri. L'altezza massima complessiva anche delle apparecchiature in copertura è pari a circa 22 metri come si evince dalle sezioni e dai prospetti; si aggiunge che la discrepanza tra limite di PGT di 15 metri e altezza del datacenter di 22 metri è stata approvata con delibera di consiglio comunale con la variante al PGT del 2026 a seguito della procedura di VIA.

Per inciso, si fa notare che il Comune di Vanzago nelle procedure di VIA, ha dato parere favorevole a entrambi gli interventi con richieste di compensazioni e mitigazioni ambientali a beneficio di Vanzago.

Se ne conclude che l'altezza complessiva del datacenter del Piano Attuativo dell'area ex-GEFCO oggetto delle presenti osservazioni, risulterebbe essere quindi non conforme al PGT non per comprovati motivazioni funzionali, ma perché il proponente ha scelto di realizzare un datacenter hyperscale utilizzando tutto lo spazio interno all'area ed andando in altezza esorbitando il limite del PGT di 15 metri a discapito della collettività (tutela del paesaggio).

Giova riprendere nuovamente il testo esatto dell'art. 16.3 delle NTA del PGT di Pregnana M.se che richiede, perché si possa applicare il concetto di *“tolleranza”*, di essere in presenza di uno dei seguenti casi:

- *“documentate necessità funzionali”*;
- *“particolari impianti tecnologici”*.

Per quanto riguarda la prima condizione, il Comune di Vanzago non ravvisa alcuna documentazione circa tali necessità funzionali del datacenter che indichino la necessità di superare il limite imposto dal PGT sull'altezza. Per quanto riguarda la seconda condizione, per l'area ex-GEFCO, i *“particolari impianti tecnologici”* parrebbero essere inclusi all'interno dei 26 metri senza alcuna analisi in merito a quali siano tali impianti e perché debbono comportare un'altezza così esorbitante rispetto al limite del PGT.

[2] Il Comune di Vanzago chiede di ridurre l'altezza libera sotto-travi fino al valore di 4,5 metri come in data center analoghi.

[3] Nell'ipotesi in cui il proponente non voglia ridurre l'altezza libera sotto-travi e quindi l'altezza di interpiano, il Comune di Vanzago chiede di valutare la possibilità di interrimento di parte del primo piano (ad esempio 4-6 metri) per ridurre l'altezza totale fuori terra e ridurre l'impatto visivo e la necessità di derogare al PGT.



Conclusione

[4] Il Comune di Vanzago ritiene che il Piano Attuativo dell'area ex-GEFCO presentato dalla società "Ara Logistica 4 s.r.l." non sia conforme al PGT del Comune di Pregnana M.se pertanto chiede di interrompere l'iter di approvazione del piano attuativo per mancato rispetto del limite di altezza massima previsto dal PGT.

4.8 Cumulo degli effetti - piani attuativi aree ex-IVECO ed ex-GEFCO

Aree ex-IVECO ed ex-GEFCO

Come noto, con il Decreto n. 257 del 02/08/2024 della Direzione Generale Valutazioni Ambientali del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, sono state adottate le Linee guida redatte dalla Commissione Tecnica di Verifica dell'Impatto Ambientale VIA e VAS, tese a indirizzare in modo specifico le istanze relative alla particolare tipologia di opere consistenti nei Data Center assistiti da gruppi elettrogeni di emergenza con potenza superiore complessivamente a 50 MWt.

In tali linee guida si riporta alla sezione n° 7 la disciplina per i cosiddetti "Impatti cumulativi"; si veda l'estratto seguente:

"Devono essere valutati gli impatti cumulativi, anche se potenziali, connessi alla presenza di altre attività sul territorio. Tale valutazione deve essere eseguita per le emissioni in atmosfera, per il rumore, per le radiazioni ionizzanti e i campi elettromagnetici, per i bilanci idrici, per il paesaggio e gli ecosistemi, per le visuali paesaggistiche e il patrimonio culturale, per la natura e la biodiversità, per la salute e la pubblica incolumità, per il suolo e il sottosuolo, utilizzando i dati rinvenibili dalle documentazioni rese disponibili dalle pubbliche amministrazioni.

...

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla presenza di altri Data Center vicini, anche di proprietà di soggetti differenti, sia in progetto, sia in esercizio e/o di altre attività che comportino impatti sulle stesse matrici, che dovrà essere analizzata specificamente, per calcolare l'impatto cumulativo di queste infrastrutture e per articolare, nel parere, condizioni ambientali di indirizzo, mitigative o compensative dirette a favorire una programmazione complessiva e un esercizio complessivo che non dia luogo a impatti complessivi significativi e negativi.

Particolare attenzione dovrà altresì essere riservata alle ricadute emissive delle attività manutentive dei generatori di emergenza di più impianti finitimi, promuovendo o volontariamente, la predisposizione di protocolli coordinati tra gli operatori esercenti Data Center nella stessa area, o comminandoli con apposite condizioni ambientali da parte competente al fine di realizzare una più compatibile distribuzione temporale delle attività di manutenzione per evitare impatti cumulativi specie in aree dove gli standard in materia di qualità risultano superati."

Come riportato nella sezione 1.1 del presente documento, l'area ex-GEFCO sulla quale è stato proposto un datacenter da 150 MW è situata in adiacenza all'area ex-IVECO dove è previsto un altro datacenter al momento da 90 MW; tali aree sono divise unicamente dalla via dell'Industria, pertanto è necessario valutare gli impatti cumulativi ai sensi di legge anche per quanto riguarda la procedura di esclusione dalla VAS di che trattasi.



Per poter apprezzare in maniera esaustiva (e non sottostimata) le esternalità negative sul territorio secondo il principio succitato degli “impatti cumulativi” (si pensi solo al rumore e alle emissioni causate dalle attivazioni giornaliere dei generatori di emergenza), nonché per poter valutare in maniera complessiva le positività degli investimenti compensativi/mitigativi, è necessario che la società Ara Logistica 4 s.r.l. proponente l'intervento sull'area ex-GEFCO si faccia carico di presentare una analisi degli impatti congiunti di entrambi i datacenter, poiché in presenza di un cluster o un polo.

Si fa notare che è il Comune di Pregnana M.se stesso a dirsi preoccupato dagli impatti dei due datacenter attigui, in particolare poiché nella recentissima DGC n°32/2026 riporta quanto segue per giustificare l'avvio della procedura di esclusione dalla VAS sull'area ex-IVECO:

- *“l'intervento proposto consiste nella realizzazione di un Data Center, tipologia insediativa caratterizzata da specifiche peculiarità funzionali e tecnologiche, comportanti potenziali impatti ambientali significativi non analiticamente valutati nell'ambito della precedente procedura di VAS relativa alla Variante Generale del PGT approvata con deliberazione C.C. n. 11 del 27/04/2022;*
- *in particolare, tale tipologia di intervento può determinare effetti rilevanti in termini di:*
 - *elevato fabbisogno energetico;*
 - *sistemi di raffreddamento e gestione del calore con possibili impatti microclimatici;*
 - *consumo di risorsa idrica;*
 - *emissioni acustiche derivanti da impianti tecnologici;*
 - *incremento del traffico veicolare indotto;*
 - *impermeabilizzazione del suolo e gestione delle acque meteoriche;*
- *tali specifici aspetti ambientali, pur in presenza di conformità urbanistica, richiedono una valutazione puntuale ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., al fine di verificare se l'intervento possa determinare impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale”*

Si segnala solamente che nella analoga deliberazione n°40/2025 per l'area ex-GEFCO, invece, nel testo della delibera non si mettono in luce tali aspetti ambientali (seppur per un datacenter ancora più potente e quindi impattante) ma si riporta unicamente la frase generica:

“sussistono impatti ambientali specifici non valutati nell'ambito della precedente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS riferita alla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio”

Si ricorda che il Comune di Vanzago ha chiesto tale analisi congiunta sin dal settembre 2025 e nell'ambito dei tavoli di concertazione con Città Metropolitana di Milano, ma al momento tale analisi non è ancora stata esperita.



[1] Vista la condivisibile preoccupazione della Giunta Comunale di Pregnana M.se in merito agli impatti ambientali del singolo datacenter dell'area ex-GEFCO come da DGC n°32/2026, e la normativa sovracomunale che richiede la valutazione degli impatti cumulativi, il Comune di Vanzago chiede di predisporre una valutazione degli effetti cumulativi dei due datacenter delle aree ex-IVECO e ex-GEFCO.

Per rendersi conto della necessità di tale valutazione, si può prendere come esempio l'impatto sulle emissioni dei generatori di emergenza del datacenter dell'area Ex-IVECO. Nel documento "5.2 COMPONENTE ATMOSFERICA E INQUINANTI AERODISPERSI" nella sezione "*Allegato 1 – Tavole di Isoconcentrazione*" si può vedere come gli inquinanti aerodispersi non sono confinati all'interno dell'area del datacenter ma si espandono in un'area molto vasta. Aggiungere al datacenter da 90 MW dell'area ex-IVECO quello da 150 MW dell'area ex-GEFCO significa aumentare in maniera molto significativa l'inquinamento degli inquinanti aerodispersi, a meno di non proporre delle strategie combinate di accensione degli impianti dei due datacenter secondo un calendario condiviso e armonizzato che minimizzino tali impatti.

Si fa notare, ad esempio, che a Settimo Milanese, proprio per via del fatto che la normativa non obbligava a fare le valutazioni degli effetti combinati, la valutazione di ogni singolo progetto di datacenter è stata fatta separatamente dagli altri, come se ogni datacenter fosse una entità a sé stante, esaminando ciascuno con singolarmente e predisponendo per ognuno le proprie azioni di mitigazione e le proprie prescrizioni senza una visione sugli effetti congiunti. Per questo motivo, la creazione di un polo di datacenter, cd. *cluster*, a Settimo M.se ha oggi generato il problema che le accensioni di generatori di diversi datacenter avvengono in contemporanea generando un livello di inquinamento che non solo è superiore a quello che è stato analizzato nell'iter autorizzativo, ma porta al rischio di arrivare a superare i limiti normativi, tanto da costringere – a posteriori e solo oggi – ad effettuare l'analisi degli effetti combinati di più datacenter attigui per provare a gestire la disciplina di accensione degli stessi imponendo ulteriori o nuovi limiti a quelli già presenti nelle autorizzazioni già ricevute.

[2] Limitatamente alla componente atmosferica, in considerazione dell'elevato raggio di dispersione degli inquinanti come evidenziato dalla documentazione di progetto, si chiede di predisporre un'analisi anche dell'impatto cumulativo del Datacenter nell'area ex-Bull.

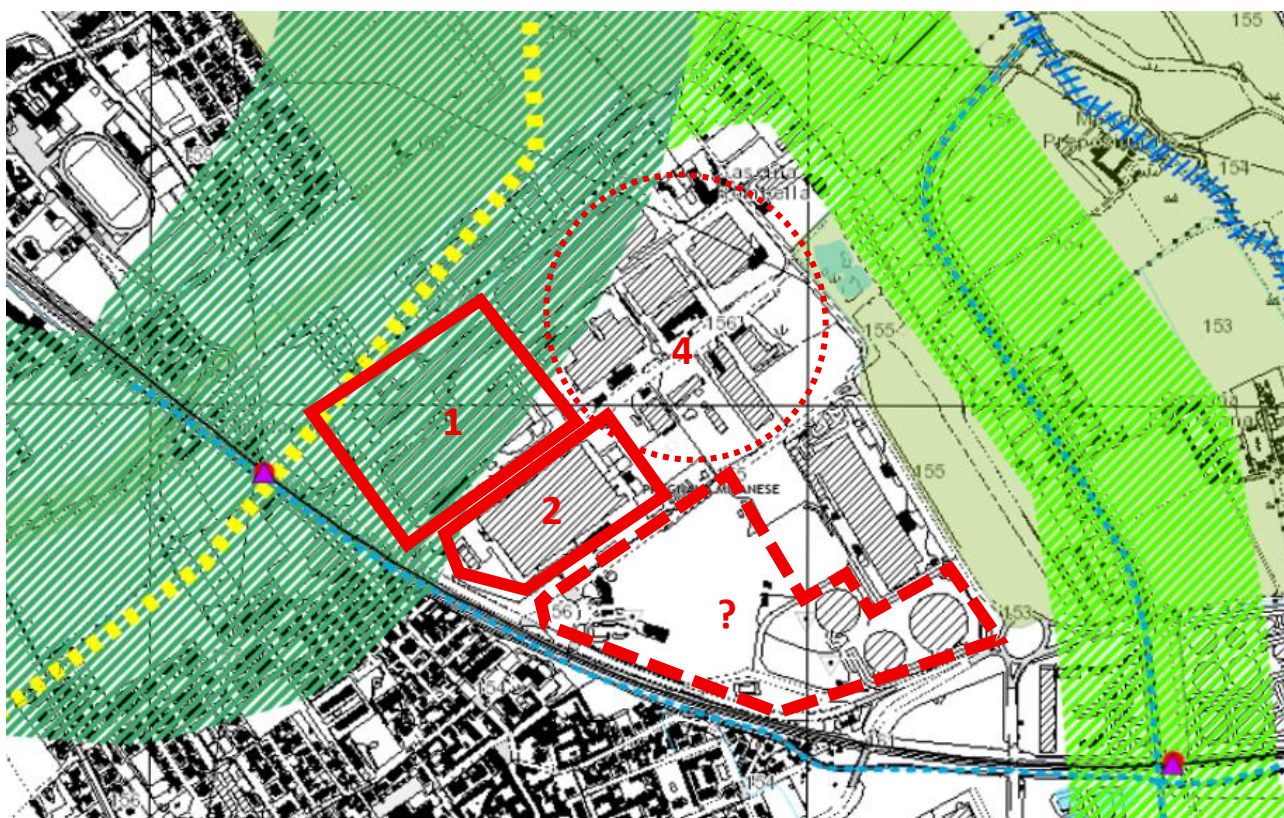
Lo stesso discorso sugli effetti cumulativi vale per l'analisi del rumore prodotto dai due datacenter ex-IVECO ed ex-GEFCO; per rendersene conto è sufficiente guardare l'Allegato 2 del documento "5.1 – VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO" nell'ambito della procedura di assoggettabilità alla VAS del Piano attuativo ex-IVECO.

Altri datacenter e possibile sviluppo dell'area

Il Comune di Pregnana M.se dovrebbe verificare la situazione pianificatoria dell'area industriale a nord della linea ferroviaria in modo da poter valutare quali altri aziende possono produrre impatti significativi da combinare con le analisi dei singoli datacenter sulle aree ex-GEFCO e ex-IVECO come suesposto.

In particolare, come condiviso anche alla presenza del Comune di Pregnana M.se in una riunione con Città Metropolitana negli ultimi mesi del 2025, è noto che c'è già una richiesta di fornitura di elettricità a Terna per un ulteriore datacenter da "soli" 25 MW elettrici collocato nella stessa area dei due precedenti.

Inoltre, da interlocuzioni informali con esperti del settore dei datacenter, parrebbe che alcuni investitori stiano manifestando anche l'interesse per l'area non occupata della Sacchital al fine di aggiungere un ulteriore datacenter. Non essendoci al momento alcun dato certo di questi interessi, è difficile fare delle previsioni o delle osservazioni in tale senso, ma si ritiene comunque importante - a seguito del recente ampliamento - avere una valutazione di quali sono i piani di sviluppo dell'azienda Sacchital nell'area al momento non occupata al fine di accertare il rischio di un tale scenario. Nella figura seguente, si può osservare quale sia l'ampiezza complessiva di tali aree industriali che verrebbero trasformate e l'apparente mancanza di dialogo con il sistema dei corridoi di biodiversità della RER.



Estratto dal PTM Tav. 4 – Rete Ecologica Metropolitana – in rosso continuo le due aree ex-GEFCO (1) ed ex-IVECO (2) e in rosso tratteggiato l'area non attualmente occupata della Sacchital (?), e con il n°4 il possibile datacenter da 25 MW.

Il cumulo degli effetti nelle procedure di VIA

È sufficiente controllare le più recenti osservazioni e prescrizioni delle procedure di VIA nazionali per capire che è praticamente obbligatorio ormai effettuare l'analisi sugli effetti di più datacenter vicini ma anche degli impianti industriali che condividono uno stress ambientale sulle stesse matrici. Vista la dimensione dell'area industriale a nord di Pregnana e le considerazioni succitate

[3] si richiede di effettuare l'analisi del cumulo degli effetti con i 3 data center previsti nell'area di interesse ovvero 1. ex-GEFCO implementando già lo scale-up a 257 MWe, 2. ex-IVECO nella condizione attuale e con possibile scale-up fino ad almeno 150 MWe sulla scia del caso ex-Bull passato da 90 a 150 MWe, e il 4° da 25 MW + le aziende ivi collocate, a partire da Sacchital e dal possibile suo sviluppo nell'area libera.



Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO

Nome del Progetto e Comune	Motivazione per la richiesta del cumulo degli effetti
1. Data Center Campus Zibido (Zibido San Giacomo, MI)	Saturazione asse Sud-Ovest Milano: Richiesta integrazione specifica per cumulo di emissioni di NOx dei generatori di emergenza e impatto acustico, considerando la vicinanza con i macro-cluster di Rozzano, Lacchiarella e Assago.
2. Data Center Campus - Basiano (Basiano, MI)	Adeguamento postumo Linee Guida: Obbligo di rifare i modelli di dispersione atmosferica integrando i dati di fondo emissivi causati dai data center adiacenti e infrastrutture logistiche dell'A4.
3. Hyperscale MIL1 - Cornaredo (Cornaredo / Settimo Milanese, MI)	Inquinamento atmosferico cumulativo: Richiesta rimodellazione degli impatti in cumulo sul quadrante Ovest di Milano, includendo l'effetto sinergico dei gruppi continuità dei vari lotti di espansione dell'area.
4. Polo Data Center Lacchiarella (Lacchiarella, MI)	Risorsa idrica e vulnerabilità di falda: Il MASE ha richiesto chiarimenti e integrazioni sui consumi idrici per il raffreddamento evaporativo valutati in cumulo con il prelievo antropico e agricolo della zona Sud di Milano.
5. Nuovo Data Center Liscate (Liscate, MI)	Saturazione tecnologica asse Est: Richiesta integrazione documentale da parte della Commissione VIA nazionale per verificare il cumulo acustico ed emissivo generato dai poli hyperscaler posizionati lungo la TEEM (Vignate, Melzo, Liscate).
6. Nuovo Data Center MIL05 (Vignate, MI)	Scarichi e fognature tecnologiche: Sottomissione di integrazioni su acque reflue industriali e meteoriche in cumulo con i vicini stabilimenti industriali e infrastrutture Data Center del medesimo bacino idrico.
7. Campus Data Center Vellezzo (Vellezzo Bellini, PV)	Pressione territoriale extra-urbana: Riscontro a richieste integrative VIA incentrate sull'analisi cumulativa del consumo di suolo e sulle perturbazioni ambientali ai confini tra la provincia di Milano e Pavia.
8. Ampliamento Campus Noovle (Polo tecnologico Nord-Ovest)	Fattori di rischio cumulativi: Richiesta di integrazioni complesse (tra cui rischi Radon e geologici) incrociati con gli impatti emissivi cumulati dei generatori di emergenza afferenti all'intero perimetro industriale.
9. Polo Data Center Pomezia (Pomezia / Roma Sud, RM)	Saturazione energetica e idrica: Richiesta di revisione completa del bilancio idrico e dell'impatto di prelievo sulla rete elettrica in cumulo con le altre iniziative di trasformazione digitale del quadrante laziale.
10. Progetto Data Center Rho/Pero (Rho / Pero, MI)	Resilienza e biodiversità: Richiesta di analisi quali-quantitativa del cumulo degli effetti acustici e luminosi in corrispondenza del corridoio ecologico e delle ZPS (Zone di Protezione Speciale) limitrofe all'area MIND/Fiera.

Tabella contenente alcuni casi di richieste di considerare il cumulo degli effetti come da Linee Guida del 2024 – da applicarsi anche a Pregnana M.se



5 CONCLUSIONI

Con il presente documento, il Comune di Vanzago ha compiuto una attenta analisi della documentazione del Piano Attuativo dell'area ex-GEFCO in viale dell'Industria/via Vanzago a Pregnana M.se, per la realizzazione di un nuovo datacenter ai fini del procedimento di adozione del piano stesso da parte della Giunta Comunale di Pregnana Milanese.

Viste le criticità rilevate in merito ai possibili impatti ambientali/paesaggistici, specialmente se combinati con l'altro intervento sull'area ex-IVECO, nonché in relazione ai vizi procedimentali sopra rappresentati, il Comune di Vanzago

CHIEDE

[1] al Comune di Pregnana Milanese

i) di voler interrompere l'iter di approvazione definitiva del Piano Attuativo e di esercitare i poteri di auto-tutela o mediante annullamento in autotutela ai sensi degli artt. 21-octies e 21-novies L. 241/1990, essendo riscontrabili profili di violazione di legge, eccesso di potere e, financo, di incompetenza o mediante revoca in autotutela ai sensi dell'art. 21 quinquies L. 241/1990 e, conseguentemente,

ii) di rinnovare il procedimento recependo nell'ambito della nuova istruttoria i rilievi del Comune di Vanzago formalizzati nelle presenti osservazioni così come nei precedenti contributi procedimentali.

Per rendere più semplice la gestione delle richieste puntuali e la loro disamina, si rimanda alla tabella seguente che raccoglie e numera le osservazioni del Comune di Vanzago alle quali si chiede di dare riscontro nella procedura in iter.

Rif.	Osservazione
5-1	Si chiede al Comune di Pregnana Milanese i) di voler interrompere l'iter di approvazione definitiva del Piano Attuativo e di esercitare i poteri di auto-tutela o mediante annullamento in autotutela ai sensi degli artt. 21-octies e 21-novies L. 241/1990, essendo riscontrabili profili di violazione di legge, eccesso di potere e, financo, di incompetenza o mediante revoca in autotutela ai sensi dell'art. 21 quinquies L. 241/1990 e, conseguentemente, ii) di rinnovare il procedimento recependo nell'ambito della nuova istruttoria i rilievi del Comune di Vanzago formalizzati nelle presenti osservazioni così come nei precedenti contributi procedimentali.
2.1-1	L'eventuale efficacia del Piano Attuativo sia subordinata alla presentazione di polizze fidejussorie bancarie "a prima richiesta" e con l'esclusione del beneficio di escussione emesse non dal veicolo di scopo, bensì dalle holding finanziatrici o dall'operatore finale DAMAC
2.1-2	L'atto d'obbligo o la convenzione stessa siano sottoscritti anche dalla holding capogruppo, dal fondo di investimento controllante in qualità di co-obbligato in solido o da DAMAC.
2.1-3	Sia presente altresì un vincolo stringente che vieti la voltura delle autorizzazioni urbanistiche a soggetti terzi senza il preventivo e motivato assenso del Comune di Pregnana M.se.
2.1-4	Siano inserite nella convenzione un articolo per Penali per inadempimento e ritardi e uno contenente Clausole Risolutive Espresse come riportato nel testo



2.2-1	Rivedere l'articolo 8 della convenzione urbanistica in bozza con meccanismi di maggior tutela dell'ente e del territorio nel passaggio tra Ara Logistica 4 s.r.l. e DAMAC alcune delle quali indicate nella sezione precedente
2.2-2	Inserire in convenzione un impegno sull'impiego delle migliori tecnologie disponibili o, in inglese, <i>Best Available Technologies</i> (BAT) al fine di garantire una efficienza elevata, ad esempio con un PUE (<i>Power Usage Effectiveness</i>) operativo a regime inferiore a 1,20
2.2-3	Inserire in convenzione un impegno a non fare scale-up per evitare di aumentare drasticamente l'impatto sul territorio e per rivedere drasticamente l'impianto del progetto presentato, di fatto limitando la potenza richiesta a Terna agli attuali 150 MW elettrici già ottenuti, o al valore che verrà ritenuto quello più opportuno nella conferenza di servizi/VIA per limitare gli impatti ambientali che il datacenter produce.
2.2-4	Inserire in convenzione un impegno prediligendo sistemi di raffreddamento dei server di tipo liquido Direct-to-Chip al fine di minimizzare l'impatto acustico e l'effetto isola di calore sulle coperture
2.2-5	Inserire in convenzione un impegno a non incrementare il numero e la taglia dei generatori di emergenza rispetto a quelli previsti in sede di esclusione VAS e adozione del Piano Attuativo (i.e.: 25 generatori per ogni edificio da circa 2 MWe ciascuno collocati come nelle tavole 4 e 19 ex art. 2 della convenzione)
2.2-6	Inserire in convenzione all'articolo 2 – Elaborati del Piano Attuativo tutti i documenti allegati alla DGC 55/2026 al fine di meglio descrivere quale sia l'effettivo progetto che verrà realizzato sotto ogni punto di vista e per garantire gli impatti sull'ambiente previsti in sede di esclusione VAS e in fase di adozione del Piano Attuativo
2.2-7	Si chiede al Comune di Pregnana M.se di esplicitare i presupposti per richiedere un contributo aggiuntivo di € 200.000 suddiviso in 10 annualità (ex art. 10) e come sia stato quantificato, con la valutazione di devolvere tali somme in favore del PLIS del Basso Olona.
2.3-1	Si chiede al Comune di Pregnana M.se di rafforzare le interlocuzioni con DAMAC Digital che sarà l' <i>operator</i> nonché futuro proprietario e gestore del sito industriale e, come già indicato in altra parte, di redigere una convenzione nella quale si riportino ora per allora gli obblighi in capo a DAMAC.
	Si richiede la predisposizione di questi documenti:
3.1-1	• Relazione tecnica sulle alternative tecnologiche: Un documento analitico che metta a confronto diverse soluzioni impiantistiche di raffreddamento e di efficientamento energetico, motivando la scelta migliore sotto il profilo della minimizzazione degli impatti. • Studio di Masterplan esteso: una planimetria generale e una relazione di inserimento urbano che valuti gli impatti cumulativi del Data Center in sinergia con gli altri insediamenti previsti in zona. • Studio di impatto ambientale e paesaggistico e progetto di mitigazione: un piano dettagliato volto ad analizzare l'inserimento ambientale e paesaggistico del data center proposto identificando tutte le misure di mitigazione possibili e quelle che verranno implementate nel Piano Attuativo.
3.2-1	Ridurre l'altezza massima degli edifici contenenti i server e ridurre quindi l'impatto complessivo del progetto.
3.2-2	Nella ri-emissione della documentazione del piano attuativo, mostrare chiaramente nella tav. 08 "profili urbani dello stato di raffronto" le effettive altezze degli edifici del datacenter inclusive di ogni elemento in copertura e di specificare le quote massime per edificio, per comprendere bene la modifica dell'impatto visivo rispetto alla condizione attuale.



3.3-1	Per il rispetto del vincolo dettato dall'art. 52 delle NTA del PTM è necessario in primo luogo lavorare per ridurre l'altezza complessiva degli edifici
3.3-2	Sempre per il rispetto dell'ambito paesistico da tutelare, è necessario ridefinire i volumi creando un complesso più armonioso e integrato nel contesto, rimettendo in discussione il masterplan e il layout di tutto il piano attuativo
3.3-3	Il proponente deve produrre una relazione paesistica da includere nell'aggiornamento della documentazione di piano, nella quale analizzi correttamente l'ambito in cui il datacenter viene collocato
3.3-4	Il proponente deve produrre un render degli edifici realistico che contempli la barriera anti-rumore sul tetto e tutti gli impianti (es.: camini, ...)
3.3-5	I fotoinserimenti devono contemplare anche i coni visivi dal territorio tutelato dal vincolo paesistico e dal territorio di Vanzago, in particolare nei seguenti luoghi: • comparto via Vittorio Veneto/Via Trento • via Pregnana e rotatoria all'intersezione con viale Europa Unità e via I Maggio • via I Maggio • via della Liberazione • via del Lazzaretto • via San Carlo • rotatoria all'intersezione tra via Milano e via Europa Unità
3.3-6	Il proponente deve prevedere delle mitigazioni significative e non il solo filare di alberi proposto che risulta inadeguato. Vista la criticità dell'insediamento si chiede di lavorare con il Comune di Pregnana M.se e il Comune di Vanzago per individuare anche delle aree esterne all'ambito nella zona tra la via I Maggio e il Datacenter che possono ospitare tali interventi di mitigazione, e anche le aree a ridosso di via Vanzago in Pregnana M.se e del sottopasso di viale Europa Unità in Vanzago
3.3-7	Si chiede al Comune di Pregnana M.se di recuperare altre risorse dal proponente del datacenter ex-GEFCO per interrare l'elettrodotto T215 tra i tralicci n°11-15 o, in subordine, di operare con il Comune di Vanzago per trovare altre risorse economiche per raggiungere tale obiettivo (finanziamento interno TERNA, oppure MASE, oppure Regione Lombardia, oppure altre modalità da individuare).
3.3-8	Il Comune di Pregnana M.se chieda di interrare le linee aeree MT o AT all'interno della procedura di VIA nazionale al fine di mitigare l'impatto paesistico complessivo nell'area del PLIS.
3.4-1	Presentazione della documentazione con i contenuti paesaggistici mancanti, con specifico riferimento alla valutazione dell'impatto sul territorio del Comune di Vanzago.
3.4-2	Richiedere al proponente la redazione di una Relazione Paesaggistica di area vasta, estesa almeno a un raggio di 1.500 metri dal perimetro di intervento, comprensiva di rendering e simulazioni visive realistiche dai principali punti di osservazione del territorio vanzaghese, integrati con schemi assonometrici che meglio rappresentano le altezze delle costruzioni.
3.4-3	Richiedere al proponente la redazione di una Relazione Paesaggistica di area vasta, estesa almeno a un raggio di 1.500 metri dal perimetro di intervento, comprensiva di: • analisi delle visuali attive e passive dai territori comunali contermini; • sezioni territoriali significative estese fino agli abitati di Vanzago; • assonometrie generali quotate dell'intervento; • profili altimetrici comparativi tra stato di fatto e stato di progetto; • fotoinserimenti georeferenziati dai principali punti di osservazione pubblica.



	Tali elaborati dovranno consentire una verifica oggettiva dell'impatto paesaggistico delle volumetrie previste e delle relative opere impiantistiche, non essendo sufficienti, ai fini valutativi, esclusivi rendering prospettici o rappresentazioni di carattere illustrativo.
3.4-4	Richiedere al proponente la produzione di un Abaco dei materiali, dei colori e delle finiture dei prospetti esterni, con particolare attenzione ai fronti prospicienti il confine comunale di Vanzago
3.4-5	Richiedere la redazione di una Relazione Agronomica a firma di tecnico abilitato, che giustifichi le scelte vegetazionali proposte e verifichi la congruità delle alberature di mitigazione rispetto all'entità delle volumetrie edificate.
3.4-6	Richiedere al proponente uno studio specifico sulla verifica di compatibilità con l'art. 52 del PTCP della Città Metropolitana di Milano, in merito alla presenza di fasce boscate nell'area di intervento e nelle sue adiacenze.
3.4-7	Richiedere una revisione del planivolumetrico che tenga conto del corridoio verde presente nell'area e che articoli le volumetrie in modo da ridurre l'impatto visivo verso il Comune di Vanzago, eventualmente attraverso una gradazione altimetrica dei fabbricati e l'interposizione di fasce boscate di adeguata larghezza e densità.
3.4-8	Chiarimenti circa il ricorso ad un'altezza di edificio pari a 26 metri presentando adeguata documentazione tecnica atta a dimostrare la necessità di tale altezza, per la quale dovranno essere predisposti adeguati accorgimenti di mitigazione degli impatti.
3.4-9	Fornire la valutazione dell'impatto del Piano Attuativo ex-GEFCO ai sensi del PPR
3.4-10	Fornire una spiegazione in merito all'obbligatorietà o meno del parere della Commissione per il Paesaggio del Comune di Pregnana M.se per il piano attuativo in iter
3.4-11	Presentare il parere della Commissione per il Paesaggio del Comune di Pregnana M.se
3.5.1-1	Elaborare un documento specifico sull'impatto rispetto al Corridoio Primario n°28 della RER quantificando gli impatti e proponendo specifiche prescrizioni al progetto attuativo e mitigazioni ai sensi degli art. 61 e 63 delle NTA del PTM
3.5.2-1	Si richiede di rimettere la documentazione del Piano Attuativo condividendo le conclusioni del documento di analisi e di proposta di interventi di cui al punto precedente con Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, WWF, PLIS e Comune di Vanzago, individuando infine delle soluzioni che mirino alla deframmentazione ecologica del corridoio primario n°28 Dorsale Verde Nord Milano della RER, alla creazione di infrastrutture verdi e mitigazioni degli impatti negativi sugli ecosistemi
3.5.3-1	Produrre la documentazione necessaria per esperire la procedura di VINCA (screening e poi valutazione appropriata) come per qualunque piano attuativo che ha impatti sul SiC/ZpS Bosco di Vanzago
3.5.3-2	Esperire la procedura di VINCA con l'autorità competente (WWF) includendo gli esiti della stessa nel Piano Attuativo
3.6-1	Verificare con l'operatore dell'area ex-IVECO se ha in corso o se ha intenzione di incrementare la potenza elettrica richiesta a Terna e quindi fare scale-up
3.6-2	Nel caso in cui non si riesca ad impedire di fare lo scale-up sui vari impianti, quantomeno aggiornare i vari piani attuativi inserendo la soluzione tecnica e tecnologica finale derivante dallo scale-up
3.6-3	Negoziare e condividere con gli operatori proponenti i datacenter delle limitazioni alle potenze di corrente elettrica nelle aree oggetto di intervento.
3.7-1	il Comune di Pregnana M.se rivaluti da un punto di vista tecnico il piano sotto l'aspetto del bilancio di potenza per confermare o meno l'analisi in merito al severo sottodimensionamento dei <i>chiller</i> proposti in copertura, da cui la sottostima degli effetti negativi sull'ambiente.



3.7-2	Si chiede di emettere un documento contenente il bilancio termico dell'impianto e precisare quale tecnologia verrà davvero impiegata nel datacenter in oggetto sia nella fase attuale (150 MWe) sia nella fase dello scale-up a 257 MWe
3.7-3	Siccome la scelta della tecnologia, così come la potenza elettrica in gioco, è dirimente per lo sviluppo del masterplan del piano e dei parametri urbanistici, si richiede di inserire come vincolo nella concezione urbanistica questi due parametri (potenza massima dell'impianto e tecnologia da impiegare)
3.7-4	Descrivere il sistema di raffreddamento e, in particolare, rispondere alle richieste di CAP in merito all'impiego di acqua che sono quelli di fornire: ○ Fabbisogno idrico delle nuove opere, medio e alla punta, espresso in litri al secondo, suddiviso per usi (idropotabile, antincendio, raffreddamento, tecnologico, irriguo, ecc...); ○ Caratteristiche di eventuali accumuli idrici per sopperire ai differenti usi idrici; ○ Elaborati che descrivono l'impianto idrico idraulico interno Si chiede in particolare di specificare da dove viene presa l'acqua se da acquedotto o da pozzi di prima falda e, in questo secondo caso, dove sono collocati, oppure se si intende utilizzare acqua industriale e in questo caso dove e come viene immagazzinata nell'area del piano attuativo
3.7-5	Visti gli impatti significativi, chiedere al proponente di effettuare una valutazione specifica sull'impiego della soluzione tecnologica <i>Direct-to-chip</i> con raffreddamento a liquido direttamente sui server, accoppiata a tecnologie di scambio termico in atmosfera che non prevedono l'utilizzo di torri di evaporazione (<i>dry coolers</i>), e confermare che tale soluzione possa contribuire a minimizzare sia l'utilizzo della risorsa idrica, sia il rumore, sia l'impatto paesaggistico.
3.8-1	Predisporre una analisi degli impatti sul clima da parte del datacenter nel caso di potenza elettrica pari a 150 MWe con l'utilizzo di simulazioni appropriate secondo le moderne metodologie CFD in 3D, con particolare attenzione per il territorio di Vanzago, per il corridoio ecologico primario della RER e sul PLIS del Basso Olona
3.8-2	Predisporre la stessa analisi sulle isole di calore nel caso di scale-up a 257 MWe che aggrava la situazione
3.8-3	Predisporre la stessa analisi sulle isole di calore considerando l'effetto combinato degli altri datacenter che aggrava oltremodo il problema
3.8-4	Fornire un repertorio credibile di misure di mitigazione e di compensazione per attenuare al minimo il fenomeno delle isole di calore nei casi succitati (area ex-GEFCO come da Piano Attuativo, area ex-GEFCO con scale-up, effetto combinato con gli altri data center)
3.8-5	Chiedere al proponente di effettuare uno studio per la fornitura di calore tramite teleriscaldamento alle strutture pubbliche e private limitrofe (zona industriale di Pregnana M.se e Vanzago, Municipio e Campo Sportivo di Vanzago, Fondazione Ferrario, Scuole e Oratorio in Vanzago, abitazioni residenziali nell'area limitrofa i datacenter, ...) al fine di ridurre il conferimento di calore in atmosfera
3.9-1	Si chiede al Comune di Pregnana M.se di giudicare se, a valle delle osservazioni riportate nella presente relazione, la relazione acustica fornita sia veritiera oppure sottostimata
3.9-2	Riemettere l'analisi dell'impatto acustico a valle della correzione delle lacune progettuali e delle osservazioni riportate in questa sezione in merito ai ricettori, alle sorgenti sonore, alla misura del rumore di fondo e all'inserimento delle penalizzazioni di 6 dB(A) per componenti tonali e in bassa frequenza come riportato nel paragrafo 3.9 delle osservazioni del Comune di Vanzago.



3.9-3	Analizzare le mitigazioni possibili in termini di rumore a valle della riemissione della relazione acustica al fine di cercare di rispettare i limiti, in particolare quello più stringente del limite differenziale notturno in Vanzago
3.9-4	Analizzare espressamente l'inserimento di dune di mitigazione acustica (e visiva) con erba e alberi ad alto fusto in grado di costituire un naturale abbattimento del rumore da posizionarsi all'interno del sito oppure all'esterno previo accordo con i Comuni e i proprietari
3.10-1	Confermare che i 50 generatori diesel siano sufficienti e che rimarranno nel progetto del datacenter anche in caso di scale-up a 257 MWe
3.10-2	In alternativa, se il punto precedente non fosse confermato, di produrre una nota scritta con l'effettivo dimensionamento del sistema di fornitura della corrente elettrica in alta tensione (numero di generatori, potenza elettrica e termica di targa, marca e modello, ...).
3.10-3	Confermare che si è consapevoli che, in caso di crescita del numero dei generatori o della loro taglia, cambia l'analisi dell'inquinamento atmosferico già prodotta in questa fase urbanistica.
3.11-1	Si chiede a Pregnana M.se di esprimere parere negativo per i due tracciati degli elettrodotti interrati A e B proposti attualmente da DAMAC/L22 con un atto formale dell'amministrazione
3.11-2	Si chiede di inserire all'interno della eventuale bozza di convenzione urbanistica la prescrizione sul tracciato degli elettrodotti già condivisa al tavolo della concertazione territoriale tra i 4 comuni del PLIS, Città Metropolitana di Milano e Parco Agricolo Sud Milano
3.11-3	Pregnana M.se esprima il proprio consenso per la soluzione di massima di tracciato alternativo indicata dai Comuni di Vanzago, Arluno e Pogliano M.se con attraversamento della ferrovia in zona SP229 e per la conseguente richiesta di collocare un sistema di piste ciclopodali di area vasta lungo il percorso che va dalla Poglianasca fino a Pregnana M.se passando per Pogliano e Vanzago.
3.12-1	Predisporre specifica relazione che valuti l'impatto sugli ecosistemi secondo le linee guida nazionali del MASE e i criteri metodologici del SINPA
3.12-2	Proporre una o più zone OECM all'interno e all'esterno delle aree dei datacenter in particolare verso il corridoio ecologico primario della RER da inserire nel Piano Attuativo e in convenzione
3.12-3	Identificare una zona per la creazione di alberature all'interno del Comune di Pregnana M.se nelle aree attigue al datacenter per mitigare il forte impatto in termini di emissioni e polveri sottili come fatto, ad esempio, dal Comune di Sedriano nello sviluppo del primo datacenter sul suo territorio
3.12-4	Identificare la possibilità di posizionare di opportuni ecodotti lungo le principali strutture lineari all'interno del corridoio ecologico primario della RER sul territorio di Vanzago e di Pregnana M.se (linea ferroviaria, viale Europa Unità, via I Maggio, SP172Var) e interventi di deframmentazione per agevolare la connessione ecologica delle specie
3.12-5	Identificare un'area umida nell'area del datacenter verso il centro del corridoio ecologico primario come <i>stepping stone</i> nel percorso tra WWF di Vanzago e fiume Olona
3.13-1	Prevedere all'interno della convenzione del Datacenter specifiche misure per mitigare l'aspetto altamente energivoro dell'infrastruttura digitale, prendendo spunto dalle proposte avanzate dal Comune di Vanzago tra cui a. Utilizzo obbligatorio del 100% di energia "verde" prodotta da fonti rinnovabili b. Fornitura di energia "verde" ai Comuni del PLIS che lo desiderano secondo lo schema dei PPA c. Installazione di pannelli fotovoltaici sui tetti di strutture comunali d. Sostenere l'espansione della CER già costituita nel Comune di Pregnana ai Comuni del PLIS



3.14-1	Prescrivere il passaggio dei mezzi pesanti di accesso all'area ex-GEFCO per tutta la fase dei lavori sul percorso SP172Var (via Castellazzo)-Viale Edison-Viale dell'Industria, invece di passare da viale I Maggio in Vanzago.
4.1-1	Si chiede al Comune di Pregnana M.se di confermare o smentire l'intenzione di approvare il Piano Attuativo per l'area ex-GEFCO prima dell'avvio della conclusione della VIA/PU nazionale, in quanto il progetto che verrà presentato al MASE è completamente differente rispetto a quello attualmente in adozione, come affermato da DAMAC Digital nell'incontro del 28.5.2026.
4.1-2	Nel caso in cui Pregnana M.se voglia approvare il Piano Attuativo prima della conclusione della VIA/Procedimento Unico Nazionale, si chiede di specificare con che tempistiche e in che fase della procedura ministeriale si intenda approvare il Piano Attuativo stesso.
4.1-3	Nel caso in cui Pregnana M.se non voglia sospendere l'iter approvativo del Piano, si invita formalmente a farlo solo dopo la conclusione della VIA/Procedimento Unico a livello Statale, anche in virtù della normativa regionale e statale degli ultimi mesi.
4.5-1	Si chiede di precisare se il Comune di Pregnana Milanese ritenga pienamente coerente il quadro istruttorio posto a base dell'esclusione dalla VAS e dell'adozione del Piano Attuativo con riferimento ai dati dimensionali dichiarati dal proponente per i generatori di emergenza (potenza elettrica inferiore a 2 MWe e potenza termica nominale pari a 1.895 kWt per ciascuna unità), nonché di chiarire se siano state effettuate specifiche verifiche tecniche circa la congruità di tali parametri e le eventuali conseguenze ambientali e procedurali derivanti dalla loro corretta quantificazione.
4.5-2	Si chiede di confermare che il Comune di Pregnana M.se è a conoscenza della strategia di scale-up che DAMAC Digital, utilizzatore finale, ha intenzione di mettere in atto non appena acquisita la proprietà sull'area da parte dell'attuale proponente Ara Logistica 4 s.r.l. come confermato dagli stessi nella riunione del 28.5.2026, e di precisare come intende gestire questa dicotomia procedurale.
4.5-3	Si chiede di confermare che il Comune di Pregnana M.se condivide il fatto che un Datacenter da 257 MW elettrici (scale-up) ha un impatto ambientale di gran lunga superiore ai 150 MW elettrici attualmente dichiarati nel Piano Attuativo, nonché può arrecare impatti significativi sui parametri urbanistici, di fatto invalidando il percorso amministrativo intrapreso fino all'adozione del Piano Attuativo.
4.5-4	Si chiede se il Comune di Pregnana M.se ritiene corretto avere effettuato una procedura di esclusione dalla VAS sulla base di un impatto ambientale sottostimato rispetto a quello finale per via dello scale-up dell'impianto che verrà poi rivalutato in sede di VIA/PU Nazionale
4.7-1	Il Comune di Vanzago chiede di rimuovere la sopraelevazione dal suolo degli edifici in quanto non ci sono rischi di allagamento e quindi di adeguare tutta la documentazione di progetto in merito all'altezza riducendola di conseguenza (vedi anche le richieste analoghe in tal senso).
4.7-2	Il Comune di Vanzago chiede di ridurre l'altezza libera sotto-travi fino al valore di 4,5 metri come in data center analoghi.
4.7-3	Nell'ipotesi in cui il proponente non voglia ridurre l'altezza libera sotto-travi e quindi l'altezza di interpiano, il Comune di Vanzago chiede di valutare la possibilità di interrimento di parte del primo piano (ad esempio 4-6 metri) per ridurre l'altezza totale fuori terra e ridurre l'impatto visivo e la necessità di derogare al PGT.
4.7-4	Il Comune di Vanzago ritiene che il Piano Attuativo dell'area ex-GEFCO presentato dalla società "Ara Logistica 4 s.r.l." non sia conforme al PGT del Comune di Pregnana M.se pertanto chiede di interrompere l'iter di approvazione del piano attuativo per mancato rispetto del limite di altezza massima previsto dal PGT.



4.8-1	Vista la condivisibile preoccupazione della Giunta Comunale di Pregnana M.se in merito agli impatti ambientali del singolo datacenter dell'area ex-GEFCO come da DGC n°32/2026, e la normativa sovracomunale che richiede la valutazione degli impatti cumulativi, il Comune di Vanzago chiede di predisporre una valutazione degli effetti cumulativi dei due datacenter delle aree ex-IVECO e ex-GEFCO.
4.8-2	Limitatamente alla componente atmosferica, in considerazione dell'elevato raggio di dispersione degli inquinanti come evidenziato dalla documentazione di progetto, si chiede di predisporre un'analisi anche dell'impatto cumulativo del Datacenter nell'area ex-Bull.
4.8-3	Si richiede di effettuare l'analisi del cumulo degli effetti con i 3 data center previsti nell'area di interesse ovvero 1. ex-GEFCO implementando già lo scale-up a 257 MWe, 2. ex-IVECO nella condizione attuale e con possibile scale-up fino ad almeno 150 MWe sulla scia del caso ex-Bull passato da 90 a 150 MWe, e il 4° da 25 MW + le aziende ivi collocate, a partire da Sacchital e dal possibile suo sviluppo nell'area libera.

Tabella contenente tutte le osservazioni puntuali all'adozione del Piano Attuativo ex-GEFCO in Pregnana M.se



Comune
di Vanzago

Piano Attuativo – Area Ex GEFCO
Viale delle Industrie/Via Vanzago– Pregnana Milanese
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ANALISI E VALUTAZIONI DEL COMUNE DI VANZAGO

ALLEGATI

1. Relazione della commissione per il Paesaggio del Comune di Vanzago sul Piano Attuativo dell'area ex-GEFCO
2. Progetto degli elettrodotti di connessione tra datacenter e sottostazione redatto da L22 per DAMAC – relazione generale e piante
3. Incontro con DAMAC del 28.5.2026 – Presentazione del Comune di Vanzago e minuta della riunione (in inglese)