il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

# Boom data center: prime leggi, comunità divise

**Rappresentano l'elemento più impattante e dirompente delle politiche urbane e territoriali attuali e future. Uno sviluppo vorticoso, soprattutto nelle regioni del nord-Italia, che travolge luoghi e valori, in un quadro legislativo confuso e in rapida evoluzione. La Lombardia apre la strada**

A fine maggio 2026 **il Consiglio regionale della Lombardia ha approvato**, con i soli voti della maggioranza di centrodestra, **la prima legge regionale italiana dedicata specificamente ai data center**. Un provvedimento che arriva dopo un lungo periodo di *laissez-faire* normativo – la Lombardia si era già dotata di linee guida con la DGR n. XII/2629 del giugno 2024, anticipando di qualche mese le indicazioni ministeriali del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica – nel momento in cui si contano **67 impianti già funzionanti** sul territorio regionale.

### Alla ricerca di soluzioni compatibili

La legge punta a **coniugare sviluppo tecnologico e tutela ambientale**: incentiva il recupero di aree industriali dismesse o degradate, mira a ridurre il consumo di suolo e promuove soluzioni di raffreddamento che non attingano agli acquedotti pubblici oltre al riuso del calore prodotto per il tele-riscaldamento. Dal punto di vista urbanistico, **i data center**

**sopra i 5 MW assumono destinazione produttiva**, mentre chi costruisce su suolo agricolo si vede raddoppiare o triplicare gli oneri di urbanizzazione.
Per gli impianti di rilevanza sovracomunale (oltre 10 MW) è prevista una conferenza di concertazione con Province e Città metropolitana di Milano, mentre **sopra i 50 MW la regia passa direttamente alla Regione**. A vigilare sull'evoluzione del fenomeno viene istituita una Cabina di regia permanente, con relazione biennale alla Giunta.
Un esempio concreto di quella **priorità per le aree dismesse e i siti minerari** arriva, tuttavia, da fuori regione. In Trentino, in Val di Non, il progetto Trentino Data Mine (lo abbiamo raccontato qui) sta realizzando un data center a cento metri di profondità. È un modello che mostra come, accanto alla corsa verso i grandi campus hyperscale nell'hinterland milanese, esistano anche approcci insediativi che riducono l'impronta a terra fin dalla progettazione, invece di limitarsi a compensarla a posteriori.

### Il Piemonte insegue: seconda regione per richieste

Non è un caso isolato. **Il Piemonte** è oggi la seconda regione italiana per numero di richieste di insediamento dopo la Lombardia: secondo le stime più recenti circa **70-80 progetti sarebbero già arrivati agli uffici regionali**, a fronte di appena una quindicina di impianti attivi.
Una crescita che ha spinto l'assessore all'Ambiente Matteo Marnati ad annunciare una legge regionale piemontese, attesa entro l'estate, che dovrebbe introdurre **criteri più stringenti su consumo di suolo agricolo, sostenibilità energetica e mappatura delle aree idonee e di quelle non idonee**.
Nel frattempo, in Consiglio regionale, l'opposizione ha già sollecitato la Giunta a definire criteri urgenti in vista del disegno di legge, il cui iter di consultazione pubblica si è avviato il 16 luglio.

### Il rischio greenwashing

Resta però da chiedersi quanto queste normative colgano davvero la sostanza del problema. Sia le linee guida ministeriali del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica sia la legge lombarda insistono quasi esclusivamente su parametri ambientali – efficienza energetica, fonti rinnovabili, riutilizzo del calore, riduzione dei prelievi idrici – **lasciando in ombra gli impatti sul lavoro, sulla distribuzione dei costi energetici e sulla capacità delle comunità di negoziare** compensazioni reali.

Si tratta di un impianto che rischia di scivolare in quella che diversi studiosi definiscono *institutional greenwashing*: la piantumazione di alberi, l'installazione di pannelli solari, o la dichiarazione di obiettivi di *carbon neutrality* contribuiscono a costruire **una narrazione rassicurante di sostenibilità**, senza tuttavia rispondere a questioni fondamentali.
Rimane infatti irrisolto il problema dei **servizi ecosistemici sottratti dal consumo di suolo**, della distribuzione della pressione aggiuntiva sulla rete elettrica locale e degli effetti che la crescente globalizzazione digitale produce sulle economie di prossimità.

**La speculazione sui terreni**

C'è poi un secondo elemento che complica il quadro, ed è tutt'altro che marginale: non tutte le richieste presentate a Terna per l'allaccio alla rete elettrica corrispondono a progetti reali. Secondo i dati più recenti del gestore della rete nazionale, a fronte di richieste di connessione che a livello nazionale hanno superato gli 80 gigawatt, **solo una minima quota – nell'ordine del 2-3%** – risulta in fase avanzata di sviluppo.
Si è probabilmente di fronte a **soggetti che puntano più a rivendere i terreni una volta ottenuta l'autorizzazione alla connessione che a realizzare effettivamente un impianto**. Una parte consistente del boom dei data center annunciato in Lombardia, insomma, sembra rispondere a **logiche di valorizzazione immobiliare di aree dismesse o agricole** più che a piani industriali concreti, gonfiando artificialmente le liste d'attesa e rendendo ancora più difficile per Regioni e Comuni distinguere, tra le centinaia di domande, i progetti che diventeranno davvero cantieri da quelli che restano soprattutto un'operazione di rendita fondiaria.

**La protesta dei cittadini**

Se le due Regioni maggiormente interessate dalla nuova geografia dei data center in Italia si stanno orientando verso una regolazione più stringente, sul territorio emerge parallelamente **una crescente conflittualità sociale**. Nel sud-ovest milanese, tra Lacchiarella, Zibido San Giacomo e i comuni del cosiddetto **triangolo dei data center**, i comitati locali – tra cui il comitato Ciarlasco – hanno organizzato le prime manifestazioni contro il proliferare degli impianti, denunciando consumo di suolo agricolo, pressione sulla rete elettrica e i possibili effetti sul microclima locale e la progressiva trasformazione del paesaggio.

Mobilitazioni simili si sono registrate a **Magenta**, **Opera**, **Linate** e **Certosa di Pavia**, in un clima che alcuni osservatori hanno paragonato a una vera e propria **rivolta della cosiddetta Silicon Valley lombarda**. Le richieste avanzate dalle comunità locali convergono sulla necessità di **sospendere temporaneamente il rilascio di nuove autorizzazioni** fino alla realizzazione di una valutazione complessiva degli impatti cumulativi.
Si tratta di una posizione che richiama **esperienze internazionali**, come la moratoria introdotta dallo Stato di New York per alcuni grandi data center e, più in generale, il crescente ricorso a **strumenti di pianificazione preventiva per governare infrastrutture ad elevata intensità energetica**. La partita, insomma, resta aperta su due fronti paralleli: quello istituzionale, con Lombardia e Piemonte che tentano, in attesa della legge nazionale in attesa di approvazione in Senato, di dare regole a un fenomeno cresciuto finora senza una cornice normativa adeguata, e quello sociale, con territori e comunità che chiedono di essere parte attiva nelle decisioni che riguardano il proprio futuro.
*Immagine di copertina: il data center di Cava Tassullo, esempio di impianto ipogeo*

Per approfondire: il costo nascosto dell'Intelligenza artificiale
(Elena Franco, Luca Tamini) L'area metropolitana milanese si è affermata come il principale polo italiano per lo sviluppo dei data center, arrivando a concentrare oltre due terzi della potenza installata a livello nazionale. Un fenomeno di agglomerazione che ricalca da vicino quanto già avvenuto per la logistica dell'e-commerce con la cosiddetta "Regione Logistica Milanese": dove esiste già infrastruttura elettrica, di connettività e di servizi, nuova infrastruttura tende ad attrarne altra. La differenza, però, è sostanziale. I data center generano meno occupazione diretta rispetto ai grandi magazzini logistici, ma un impatto energetico molto più elevato, rendendo l'esternalità ambientale il problema più immediato per le comunità che li ospitano.
Esternalità ambientali sì, socioeconomiche no. Concentrarsi solo su questo aspetto, tuttavia, rischia di essere fuorviante. Gli strumenti regolativi e di indirizzo approvati finora – sia le linee guida ministeriali del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica sia la stessa legge regionale lombarda – si sono interrogate quasi esclusivamente su parametri ambientali: efficienza energetica, fonti rinnovabili, riutilizzo del calore di scarto, limiti ai prelievi idrici. La dimensione socioeconomica resta ancora generica, poco operativa o demandata ad atti successivi. Essa riguarda gli effetti sul mercato del lavoro locale, la distribuzione dei costi energetici aggiuntivi tra le diverse categorie di utenti, la reale capacità delle comunità ospitanti di negoziare compensazioni adeguate a fronte degli impatti della globalizzazione

digitale.

Gli impatti trascurati. Tra le esternalità trascurate rientra anche il legame, più indiretto, ma non per questo meno rilevante, tra data center e desertificazione commerciale. Non si tratta di un rapporto di causa-effetto diretto: un data center non sostituisce un negozio di vicinato né ne determina automaticamente la chiusura. È piuttosto l'infrastruttura materiale che rende possibile il funzionamento delle piattaforme digitali e delle nuove forme di commercio online, i cui effetti sulla distribuzione commerciale locale – già oggi misurabili, con migliaia di attività al dettaglio chiuse in Italia negli ultimi anni – restano mediati dall'evoluzione dei modelli di consumo che quelle stesse infrastrutture rendono tecnicamente possibili. È un nesso indiretto, ma proprio per questo più difficile da normare: nessuna delle normative vigenti o in discussione, né a livello statale né regionale, affronta oggi in modo esplicito il rapporto tra crescita dei data center e tenuta delle economie di prossimità.

Commercio agentico, la domanda di dati che verrà. A rendere il tema tutt'altro che rimandabile è la traiettoria di crescita del commercio digitale, che oggi genera una mole di dati senza precedenti e che nei prossimi anni è destinata ad aumentare ulteriormente con l'affermarsi del cosiddetto commercio agentico, l'e-commerce gestito da agenti di intelligenza artificiale che cercano, confrontano e acquistano prodotti per conto dell'utente. Secondo le stime di Citi Global Insights, il mercato dell'agentic commerce passerebbe da 136 miliardi di dollari nel 2025 a 1.700 miliardi entro il 2030, con un tasso di crescita medio annuo del 67%. Una traiettoria che, secondo McKinsey, potrebbe arrivare a valere tra i 3.000 e i 5.000 miliardi di dollari a livello globale. Ogni transazione gestita da un agente IA, ogni raccomandazione personalizzata, ogni catalogo reso leggibile alle macchine richiede capacità di calcolo e di archiviazione aggiuntive: è la stessa logica, del resto, che ha già portato la potenza energetica IT installata in Italia a passare da 307 MW nel 2021 a 513 MW nel 2024, con proiezioni che indicano 766 MW entro il 2026. Se l'e-commerce tradizionale ha già reso i data center un'infrastruttura indispensabile per il commercio contemporaneo, il commercio agentico rischia di accelerare ulteriormente questa dipendenza, rendendo ancora più urgente affrontare per tempo le sue esternalità, anziché rincorrerle come già avvenuto per la logistica.

L'ordine del giorno sui Distretti del Commercio. Un primo segnale di attenzione a questa dimensione è arrivato proprio a margine dell'approvazione della legge lombarda, con una serie di ordini del giorno votati dal Consiglio regionale lombardo il 26 maggio 2026. Tra questi, la delibera n. XII/1530 impegna la Giunta a introdurre, tra le compensazioni obbligatorie richieste agli operatori dei data center, contributi diretti o indiretti a sostegno dei Distretti del Commercio e dell'economia di prossimità, con l'obiettivo dichiarato di mitigare il rischio di desertificazione commerciale nei territori interessati dai nuovi insediamenti. Si tratta

di un principio importante, perché per la prima volta lega esplicitamente lo sviluppo delle infrastrutture digitali al sostegno del tessuto commerciale locale, un nodo che le associazioni di categoria lombarde avevano portato avanti con un'azione di advocacy nei mesi precedenti. Restano tuttavia da definire le modalità attuative concrete, demandate ai successivi atti della Giunta regionale.
Il costo energetico scaricato sul territorio. C'è un'altra esternalità socioeconomica da considerare: la pressione sulle reti e sui sistemi energetici locali. Non è possibile attribuire meccanicamente ai data center l'aumento dei prezzi dell'energia, ma la loro crescita si inserisce in un contesto già problematico per imprese e territori, rendendo necessario chiarire chi sosterrà gli eventuali costi aggiuntivi di rete, connessione e approvvigionamento. Il prezzo medio dell'energia elettrica all'ingrosso in Italia per MWh sta progressivamente aumentando. È un costo che ricade su famiglie e imprese, a fronte di un'infrastruttura che serve un mercato sempre più globalizzato, senza che siano previsti meccanismi di riequilibrio. In questo scenario si colloca l'ipotesi di rimodulare i prezzi dell'elettricità su base territoriale (i cosiddetti prezzi zonali), che vede una forte preoccupazione in Lombardia, vista la concentrazione di data center a servizio quantomeno del Paese. Vale, anche in questo caso, la stessa asimmetria già osservata per la logistica dell'e-commerce: i costi restano locali, mentre i benefici si distribuiscono altrove. Il quadro che ne emerge, insomma, restituisce bene la posta in gioco: senza una valutazione che tenga insieme impatti ambientali ed esternalità socioeconomiche – fra cui impoverimento delle economie di prossimità e pressione sui prezzi dell'energia – il rischio è che la corsa ai data center in Italia, spinta anche dalla crescita del commercio agentico, ripeta gli stessi errori già commessi con la logistica dell'e-commerce, disciplinando ex post fenomeni lasciati crescere senza una vera regia territoriale, che rischiano di premiare soltanto i piani industriali delle Big Tech.

## Autori

### Elena Franco

Nata a Torino (1973), è architetta e si occupa di valorizzazione urbana e del territorio. Della sua formazione in restauro al Politecnico di Torino conserva la capacità di leggere gli edifici e comprenderne le trasformazioni, anche grazie alla ricerca storica. E' autrice di articoli e saggi sul tema della rivitalizzazione urbana e partecipa a convegni e workshop in Italia e all'estero, in particolare in materia di town centre management e place management. La fotografia – di documentazione e ricerca – occupa gran parte della sua attività e viene spesso utilizzata nei

suoi progetti, anche a supporto del lavoro di costruzione dell'identità locale e di percorsi di messa in rete di potenzialità territoriali. Da gennaio 2016 è direttrice della Fondazione Arte Nova, per la valorizzazione della cultura Liberty e Art Nouveau. Fra le sue pubblicazioni: "La rinascita dell'ex ospedale di Sant'Andrea a Vercelli" (2016), "Hospitalia. O sul significato della cura" (2017)

**Luca Tamini**

Professore associato di Urbanistica del Politecnico di Milano, svolge attività di ricerca e di alta formazione presso il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani occupandosi di politiche di governo del territorio, con particolare riferimento alla regolazione dell'economia di prossimità e alla gestione urbanistica delle attività economiche urbane. Autore di diversi libri, articoli, saggi e servizi pubblicati su riviste disciplinari e specializzate nazionali e internazionali, è docente della *Graduate School of Management* del Politecnico di Milano e responsabile scientifico di un'unità di ricerca del progetto di interesse nazionale PRIN "Territorializzare il PNRR".

**Stefania Tonin**

Economista, PhD in Analisi e governance per lo sviluppo sostenibile, è professoressa di I fascia in economia applicata. Svolge attività di ricerca scientifica nel campo della valutazione delle risorse ambientali attraverso tecniche di valutazione non di mercato, dell'analisi dei fenomeni territoriali e dell'economia urbana. È membro della Commissione Tecnica di Valutazione di Impatto ambientale del Ministero dell'Ambiente e Sicurezza Energetica (MASE). Ha collaborato attivamente molti anni con ISPRA, la Fondazione Eni Enrico Mattei e ha svolto attività professionale di consulenza per il MASE.