

# Data center, green solo 12 su 160

## La sostenibilità richiama capitali

**Il piano della crescita.** La sfida per l'Italia è costruire nuove strutture e sostituire un parco di 6mila centri dati obsoleti. A Milano progetti per 1,2 milioni di metri quadri in aree dismesse, a Roma in 125mila

Pagina a cura di  
**Alexis Paparo**

Circa 1,2 milioni di mq di aree abbandonate, magari inquinate e da bonificare, nella macro area di Milano sono in questo momento oggetto di offerte, studi e progetti anche avanzati per realizzare data center (stime Cbre). Questa asset class – per dimensione dello sviluppo e volume degli investimenti che catalizza – capace di contribuire ad accelerare la rigenerazione urbana in Italia? Una tendenza partita da Milano, locomotiva per lo sviluppo del settore, ma che qui non si ferma.

«A Roma sono stati annunciati un paio di progetti che potrebbero portare al recupero di oltre 125mila metri quadrati già cementificati. A Genova, esempio di un mercato diverso sia per le dinamiche legate al mondo digitale sia per la morfologia del territorio, si sono visti o sono allo studio casi di retrofitting per qualche migliaio di mq», spiega Andrea Calzavacca, head of loan advisory & alternative investments di Cbre Italia, fra i partecipanti della terza edizione del convegno sui Data center di Agidi (Associazione italiana giuristi diritto immobiliare), che ha esaminato le previsioni di sviluppo e la capacità di attrazione del mercato italiano, con un focus sulla transizione ecologica.

### Oltre la certificazione Leed

Del resto, spiega Alberto Caccia, direttore della divisione data center di Lombardini 22 «non sono i data center a essere energivori, mai dati stessi. Si può solo lavorare per aumentare l'efficienza e la sostenibilità con cui vengono

trattati». Un traffico giornaliero che, secondo stime Cbre su dati Agcom, a fine 2022 in Italia è cresciuto di tre volte e mezzo rispetto al 2019. Non si pensi solo alle aziende: fra 2019 e 2022 il numero degli utenti unici delle piattaforme di streaming video è cresciuto dell'85%. «L'Italia ha di fronte a sé una partita duplice – continua Caccia –: sviluppare strutture capaci di rispondere alla domanda crescente del mercato; sostituire i circa 6mila centri di elaborazione dati (Ced) piccoli e obsoleti, diffusi in tutta la penisola, con strutture progettate per essere più efficienti possibile oggi e per rimanere per decenni». Serve però un protocollo di sostenibilità specifico: oggi si passa da certificazioni generiche, come Leed e Bream, che possono essere migliorate per cogliere il vero comportamento energetico del data center.

Per consumare meno suolo si adottano soluzioni multipiano e apparecchiature più compatte, sfruttando il tetto dell'edificio per posizionare i generatori, dopo aver effettuato simulazioni delle condizioni di temperatura della sala e fuori, per evitare di generare bolle di calore. Infine, il data center può essere un attivatore di processi energetici. «Penso a soluzioni di co-generazione e trigenerazione sul sito, che hanno dietro un ragionamento di comunità: l'operatore data center potrebbe fare un investimento con partner energetici per alimentare il suo sito e i distretti industriali limitrofi».

La rigenerazione urbana può essere un'opportunità anche per gli operatori, che acquistano a prezzi minori e hanno ritorni anche in termini di immagine e criteri Esg. Conclude Caccia: «Soprattutto quando l'investitore è al primo ingresso nel Paese, c'è un certo timore legato alla burocrazia e alla capacità di bonifica del sito: in questo campo si stanno muovendo vari player real estate,

dato tempo attivi nel Paese: facilitatori che preparano il sito, portando avanti gli iter per autorizzazioni urbanistiche e alimentazione elettrica».

### INTELLIGENZA ARTIFICIALE

## Consumi giù fino al 30%

Fra i macro trend del settore, Cbre identifica l'ascesa dell'intelligenza artificiale, che può avere impatti diversi sia sullo sviluppo del mercato dei data center sia sulle politiche Esg legate al settore. Da un lato, si prevede che entro il 2030 i data center intercederanno il 3,2% della domanda di energia elettrica in Eu, il che significa data center più grandi, più potenti, con una capacità di computazione e assorbimento di energia ancora più alto di quello attuale. Di contro, il report "The Impact of the AI Boom on the European DC Market" di Cbre stima che l'intelligenza artificiale applicata ai servizi di manutenzione possa comportare una riduzione dei costi del 30% solo a livello di raffreddamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Il quadro italiano

Milano, insieme a Varsavia, guida la classifica dei mercati europei secondari in ambito Data center. Andrea Calzavacca spiega che «insieme alla città polacca, è l'unico hub che presenta una crescita dell'offerta di megawatt sopra la media e un tasso di vacancy dei data center inferiore a tutti i mercati (si veda il grafico)». Oggi sono circa 160 i data center gestiti da professionisti (stima Ida, associazione italiana costruttrice e operatore data center). Per 12 strutture è stata avviata la procedura di certificazione Leed e sette lo sono già.

Come in altri settori, investire in sostenibilità è strategico: Cbre ha chiesto a 825 operatori mondiali del settore perché stiano o vogliono investire in data center sostenibili: il 30% di loro lo fa perché i propri clienti vogliono vedere clausole vincolanti legate a obiettivi Esg; per il 43% i clienti si aspettano le medesime clausole, solo non richiedono che siano già vincolanti. Criteri che vanno oltre l'efficienza energetica e spaziano dall'attrazione del talento alla rigenerazione territoriale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### I numeri del settore

#### IL QUADRO ITALIANO

Numero di Ced (centro elaborazione dati) in Italia

6.000



140-160 Numero stimato Data center gestiti da professionisti del settore in Italia

Fonte: Ida (Italian datacenter association)

### TASSI DI CRESCITA E DI VACANCY DEI MERCATI SECONDARI EUROPEI IN AMBITO DATA CENTER



Fonte: Cbre

### I casi

#### IL CONTESTO

#### L'avanzata dei nuovi progetti e chi li realizza

I progetti realizzati negli ultimi anni, o in fase di completamento, per conto dei più importanti player italiani e internazionali (come Stack, Equinix, Data4, Aruba, Noovle, Microsoft o i futuri di Rai Way, Vantage, Digital Realty e Compass) raggiungono prestazioni di livello molto elevato e con caratteristiche tra le più all'avanguardia nel settore, allineate ai benchmark internazionali, segnando una

differenza netta rispetto a Data Center di vecchia generazione o di derivazione non carrier-neutral. Tutti questi operatori hanno inoltre un focus dichiarato verso tematiche legate alla sostenibilità, anche in relazione ai rapporti con i propri quotisti e/o costumers. Oltre a questi, vari player internazionali stanno valutando il loro ingresso in Italia. La crescita di domanda significa espandere la geografia, sia nell'aerea lombarda, sia verso altre città italiane. Nella macro area di Milano gli sviluppi previsti si estendono a ovest, verso Novara, a sud, verso Pavia, a est, verso Lodi.

### SETTIMO MILANESE

#### Da ex sito industriale a polo digitale

MLS, il data center flagship di Equinix, a Settimo Milanese, è uno degli ultimi ad aver ottenuto la certificazione Leed Gold, ottobre 2023. La struttura, di 9mila mq con potenza di 6 megawatt ed estendibile fino a 14,4, fa leva sugli elementi di progettazione modulare per lo spazio, la potenza e il raffreddamento, per garantire la predibilità della manutenzione. La struttura è ricavata da un ex sito industriale Italtel abbandonato da anni e che

comportava amianto. Sono state piantate nei dintorni piante autoctone per evitare l'irrigazione, si recuperano tutte le acque piovane per mandarle con un flusso minore verso le fognature (evita sovraccarichi nei sistemi comunali) e si utilizzano dissolutori per filtrare gli inquinanti di tale acque prima del rilascio. I pannelli solari creano fonte di energia locale ad uso di illuminazione e carica di automezzi elettrici. L'asfalto dei parcheggi è bianco per riflettere il calore per evitare creazione di isole di calore e il ciclo di costruzione ha utilizzato cemento a basso impatto ambientale.

### ROBECCO SUL NAVIGLIO

#### Fotovoltaico e idrogeno per dati carbon zero

A Robecco sul Naviglio (Milano), Hines sta progettando, in un'area da 360mila metri quadrati, un data center da oltre 20 megawatt di potenza affiancato a un parco fotovoltaico da 25 megawatt, che dovrebbe coprire il fabbisogno energetico dell'immobile e degli impianti, producendo energia in loco. Il completamento è previsto in circa 3 anni (1,5 di progettazione e altrettanti di realizzazione). L'impianto fotovoltaico produrrà elettricità,

che verrà poi usata per condurre un processo di elettrolisi dell'acqua, in cui l'acqua viene scomposta in idrogeno e ossigeno, l'idrogeno verrà poi compresso e stoccato in serbatoi dedicati. Quando c'è una richiesta di energia, l'idrogeno può essere utilizzato in celle a combustibile per generare elettricità. Questa tecnologia di immagazzinamento dell'energia è interessante perché consente di superare sfide legate all'intermittenza delle fonti rinnovabili, consentendo di accumulare energia quando è abbondante e renderla disponibile quando la produzione diretta rinnovabile è limitata.



ORIENTAMENTO AI MESTIERI | worldskills Piemonte

# IO LAVORO

## TORINO 29-30 NOVEMBRE

### LINGOTTO FIERE

CERCHI LAVORO?  
REGISTRATI SU [IOLAVORO.ORG](http://IOLAVORO.ORG)



**Serve un protocollo di sostenibilità specifico: oggi per il settore ci sono certificazioni generiche Leed e Bream**

Le soluzioni più sostenibili

Un'indicazione può arrivare dal bilanciamento di vari indicatori che vanno oltre il Pue (Power Usage Effectiveness), il rapporto tra l'energia che il data center usa nel suo complesso e quella utilizzata dalle sole apparecchiature, e che tengono in considerazione il consumo di acqua per il raffreddamento, il consumo di Co2 del data center e della sua filiera, l'uso efficiente del suolo, ma la vera partita è dialogare con chi produce le componenti tecnologiche, per far sì che estendano il campo di lavoro a temperature più elevate, e poter tagliare l'energia usata per il raffreddamento dei server anche con soluzioni immersive cooling».

Fra data center rilasciati e quelli in progettazione, Lombardini 22 ha progetti per 1,5 megawatt, di cui due con processo Leed attivato. «Non esiste una soluzione preconstituita. L'Italia è