

REPORT DI **ASSOIMMOBILIARE**: ATTESI 83 PROGETTI NEI PROSSIMI TRE ANNI IN ITALIA

Sui data center 25 mld in 3 anni

Dei 205 centri di calcolo presenti nel Paese 80 si trovano nel Milanese: l'area ha attratto 250 milioni di investimenti nel 2025 e nei primi tre mesi del 2026 è già arrivata a 300 milioni

DI RAFFAELE CROCITTI

Un'economia sempre più digitalizzata, la diffusione dei servizi cloud e, ovviamente, l'intelligenza artificiale rendono i data center un'infrastruttura cruciale nel sistema produttivo di un Paese. I centri di conservazione ed elaborazione dei dati richiamano oggi le attenzioni degli investitori, soprattutto in mercati, come quello italiano, in cui il settore ha camminato lentamente negli ultimi anni e solo ora sta vivendo una forte accelerazione. Secondo un report di **Assoimmobiliare** che **MF-Milano Finanza** può anticipare, nel triennio 2026-2028 sono attesi in Italia investimenti per 25 miliardi di euro sui data center. I progetti in cantiere da qui al 2028 sono 83, un numero consistente considerando che attualmente i centri dati presenti sul territorio nazionale sono 205. Nel 2023-2025 il volume di investimenti nel comparto era arrivato a 7,1 miliardi. L'Italia contribuisce con solo 600 MW di capacità operativa e 205 data center al totale europeo di 11,4 GW e 1.700 strutture. I leader continentali sono Uk, Germania e Irlanda ma l'Italia ha le potenzialità per colmare questo gap. I fattori che devolvono a favore dello Stivale sono l'ampia diffusione delle fonti rinnovabili, sebbene i costi dell'energia restino alti rispetto alla media Ue, la posizione strategica al centro del Mediterraneo già valorizzata dalla rete di cavi sottomarini che rendono il Paese (si pensi alla Sicilia) un nodo di connettività tra Europa e Nord Africa, Medio Oriente e Asia, e infine l'ottima rete elettrica di cui dispone, soprattutto in alcune regioni del Nord come

Veneto e Lombardia. Proprio nel milanese sono presenti ben

80 data center gestiti da 27 operatori, che si prevede diventino 41 nel 2028, mentre la potenza installata arriverà a 1,1 GW, pari al 75% di quella nazionale. Nel 2025 l'area ha attratto 250 milioni di investimenti, mentre nei soli primi tre mesi del 2026 sono già arrivati a 300 milioni.

Da un punto di vista immobiliare, i data center differiscono da altri settori come la logistica, in cui la superficie e la location sono dirimenti sul valore dell'asset. In questo caso invece la costruzione è marginale rispetto

ad altri elementi come la disponibilità effettiva di approvvigionamento elettrico dell'infrastruttura e la possibilità di ampliarla nel tempo. A ciò si aggiunga, come fattore di attrattività di un mercato, la snellezza dell'iter autorizzativo e le tempistiche per l'allaccio alla rete, che possono superare i quattro anni nelle aree più saturate. È inevitabile che gli investitori diano priorità alla certezza di tempi e di efficienza elettrica: il costo per lo sviluppo di un data center si aggira tra 10 e 15 milioni di

euro per MW. Su questo solco si è mosso il cosiddetto Decreto Bollette, con il «Procedimento unico per il rilascio delle autorizzazioni ai progetti di centri dati», che non deve superare la durata di dieci mesi e che prevede la figura di un commissario unico per investimenti superiori a un miliardo di euro, una cifra che, secondo **Assoimmobiliare**, bisognerebbe abbassare. Altra proposta dell'associazione degli operatori real estate è quella di stabilire procedimenti ad hoc, e quindi più efficienti, in base alla dimensione dei data cen-

ter, che in effetti possono essere molto diversi tra loro.

Se ne distinguono quattro tipologie. La prima è quella del segmento hyperscale, sono dei campus composti anche da una pluralità di edifici, sono i più voluminosi in termini di capacità tecnologica e anche i più efficienti, considerando che il rapporto tra energia totale dissipata e quella effettivamente utilizzata per attività si aggira tra 1,2 e 1,4. I data center hyperscale sono di proprietà dei grandi provider cloud internazionali, che li usano direttamente. Il segmento dominante per presenza e per progetti futuri in Italia è quello dei «colocation», dove la capacità viene messa a disposizione di terzi come grandi aziende e digital company, che pagano allo sviluppatore un corrispettivo: un mercato da 800 milioni in Italia. Seguono poi i data center «edge», posti vicino all'utilizzatore finale, utili laddove la latenza deve essere ridotta al minimo: si pensi alle auto a guida autonoma o agli ospedali con sistemi smart. Infine esistono i data center a uso singolo, tendenzialmente più piccoli e integrati nell'organizzazione aziendale o dell'ente, diffusi soprattutto nella Pa (si pensi alle Procure) o agli operatori tlc, laddove, per la delicatezza delle informazioni, si preferisce non esternalizzare la conservazione dei dati. In Italia sono presenti operatori internazionali come Stack Infrastructure (leader sia per capacità live che in pipeline), Data4, Vantage Data Centers, Cloudhq, Cyrusone, Virtus e hyperscaler come Microsoft e Aws. A questi si aggiungono provider come Aruba e Retelit, per un mercato sempre più attrattivo che vedrà l'ingresso di 20 operatori in tre anni. (riproduzione riservata)





QUALI SONO I DIVERSI TIPI DI DATA CENTER

Tipologia	Potenza (MW)	Efficienza energetica	Modello di business
Hyperscale	oltre 50	●	Grandi cloud provider (proprietari dell'infrastruttura)
Colocation	tra 3 e 20	●	Locato a più operatori terzi
Edge	meno di 1	●	Prossimità all'utente finale, bassa latenza (es. nelle auto autonome)
Enterprise	variabile	variabile	Uso interno (aziende, Pa, tlc)

Fonte: Elaborazione di **Assoimmobiliare**

Withub