

Data Center e Real Estate

La transizione digitale tra sostenibilità e innovazione: le opportunità di investimento per l'industria immobiliare

Milano, Hotel Scala – giovedì 6 febbraio 2025

Coordina i lavori della giornata:

Marco Leone, Senior Advisor **NOMISMA**; Senior Advisor **REVALO**

09:00 Registrazione dei partecipanti

09:15 Apertura dei lavori

9.20 L'ITALIA COME POLO DI ATTRAZIONE PER GLI INVESTIMENTI IN DATA CENTER: LE NUOVE OPPORTUNITÀ PER IL REAL ESTATE

- Affermazione dell'intelligenza artificiale e aumento esponenziale della domanda di data storage: l'impatto sulla domanda di infrastrutture digitali
- La capacità dei data center di attrarre capitali nazionali ed internazionali: le dinamiche di investimento
- Il contributo dei data center allo sviluppo occupazionale, all'ecosostenibilità e all'innovazione
- Le opportunità derivanti dalla domanda di silos informatici per l'industria immobiliare
- Il ciclo di vita immobiliare dei data center e l'impatto sulle strategie degli operatori

Marco Leone, Senior Advisor **NOMISMA**; Senior Advisor **REVALO**

9.45 LOCALIZZAZIONE E REALIZZAZIONE DEI DATA CENTER: IL CONTRIBUTO DELLE LINEE GUIDA DI REGIONE LOMBARDIA ALLA DEFINIZIONE DI STANDARD URBANISTICI E AMBIENTALI UNIFORMI

- La dimensione urbanistica e ambientale dei data center tra frammentazione normativa e individuazione della destinazione d'uso
- Contenuti e obiettivi delle Linee Guida della Regione Lombardia per supportare operatori ed Enti Locali nella realizzazione e localizzazione di opere infrastrutturali digitali strategiche
- La priorità assegnata al recupero di siti inattivi, aree brownfield o da rigenerare
- La tutela del territorio, del paesaggio e dell'ambiente nelle aree interessate dalla struttura
- Il ruolo chiave dell'autonomia energetica nell'insediamento dei data center

Carmen Chierchia, Partner **DLA PIPER**

10.10 LA REALIZZAZIONE DI UN DATA CENTER: TEMPI, RISCHI E OPPORTUNITÀ

- Le fasi della realizzazione: selezione del sito, attivazione del processo autorizzativo, progettazione, costruzione e consegna
- Il ruolo chiave del dialogo con gli Enti Locali nel montaggio dell'operazione
- Il coinvolgimento degli stakeholder nella definizione dell'impatto sul territorio
- La rilevanza delle fonti di approvvigionamento energetico per garantire sicurezza e sostenibilità
- La mediazione tra esigenze tecniche, richieste degli investitori e vincoli normativi nel processo di costruzione

Marco Matarazzo, Director of Facility Operation **EQUINIX ITALY**; Membro del Comitato Tecnico Sostenibilità **IDA – ITALIAN DATA CENTER ASSOCIATION**

10.35 DATA CENTER AL CENTRO DELLE STRATEGIE DI INVESTIMENTO E SVILUPPO IMMOBILIARE

- La crescita dei data center: nuove opportunità per nuovi attori
- Dal settore immobiliare “tradizionale” ai data center: un’evoluzione per stare al passo con i tempi
- L’importanza della *site selection* per rispondere alle esigenze di un mercato in continua evoluzione
- La fase autorizzativa e il dialogo con le autorità: elementi chiave nello sviluppo dei data center
- La potenza: dall’offerta infrastrutturale alla domanda degli utilizzatori
- Sostenibilità e ESG come pilastri del progetto: il case study di Noviglio

Federico Soffietti, *Managing Director - Investments* **HINES**

11:00 *Coffee break*

11.20 I DATA CENTER COME OCCASIONE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

- Il progetto di edilizia produttiva per l’insediamento di un data center
- Gli elementi del piano di rigenerazione: il data center tra opere di urbanizzazione primaria e interventi di compensazione ambientale
- Il data center come asset class emergente: alla ricerca di nuovi paradigmi di sviluppo
- La partnership con il gestore per la personalizzazione dell’asset
- La dimensione immobiliare della sostenibilità nei data center
- *Scaletta da confermare*

Mario Buscaini, *Direttore Tecnico* **TECHBAU**

11.45 VERSO LA SOSTENIBILITÀ DEI DATA CENTER: I RISVOLTI ESG

- Definizione e importanza del recupero delle aree industriali dismesse
- Vantaggi ecologici ed economici del riutilizzo dei brownfield per i data center
- Analisi dei principali driver di consumo energetico e idrico nei data center attuali e futuri
- Obiettivi e principi della recente Direttiva sull’Efficienza Energetica (EED/2023/1971)
- Il trend della sostenibilità tra efficienza e crescita esponenziale della domanda
- Le strategie per massimizzare il ritorno sociale degli investimenti in data center
- L’evoluzione dell’approccio degli investitori verso la sostenibilità nei data center
- Strumenti e metodologie per la valutazione del rischio ESG nei data center
- Le prospettive future tra punti chiave e falsi miti

Paride Falchetti, *Data Center Program Manager* **LOMBARDINI22**; *Member of Permitting Committee* **IDA – ITALIAN DATA CENTER ASSOCIATION**

12.10 LA SFIDA DEI DATA CENTER NELL’ERA DELL’INTELLIGENZA ARTIFICIALE

- I Data Center come catalizzatori della trasformazione digitale
- Oltre la performance e l’efficienza: la gestione come chiave di successo di un data center
- La trasformazione dei modelli di gestione del Data Center tra standard ESG e crescita della domanda di potenza e storage
- Le sfide di mercato legate a intelligenza artificiale, sicurezza e connettività
- *Scaletta da confermare*

Luigi Bellani, *Vice President Data Center, Colocation and Operations* **NOOVLE – TIM ENTERPRISE**

12:35 *Spazio riservato alle domande del pubblico*

12:45 *Chiusura dei lavori*

ISCRIVITI