

A portrait of a man with dark, wavy hair and a beard, wearing a grey suit, a light blue shirt, and a blue tie with white polka dots. He is looking directly at the camera with a slight smile.

DATA CENTER

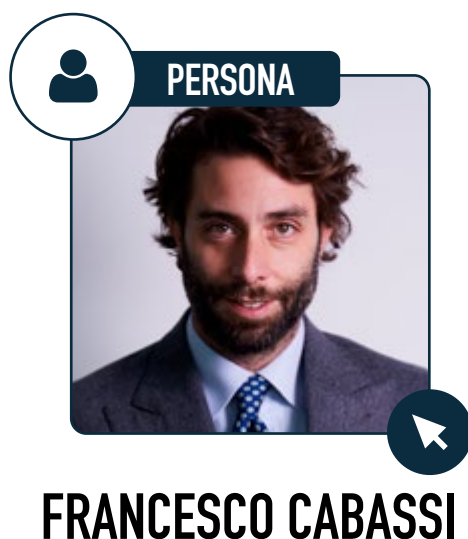
UN'OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO PER IL REAL ESTATE E IL TERRITORIO

*Con Francesco Cabassi di SIC - Sviluppo Immobiliare Corio
parliamo di un'asset class dalle molteplici sfide e altrettanti ritorni*

di Patrizio Valota



I Data Center sono un'asset class oggi molto attenzionata dagli investitori, con un gap in termini di sviluppo che diverse stime prevedono possa portare ad oltre 10 miliardi gli investimenti in queste infrastrutture nel prossimo biennio. Non mancano però sfide da affrontare, come ci racconta **Francesco Cabassi** in questa intervista in cui approfondiamo il posizionamento di **SIC - Sviluppo Immobiliare Corio** nel settore.



”

I Data Center sono prodotti complessi e in continua evoluzione, spesso ancora poco conosciuti, con specifiche caratteristiche ed elevati consumi energetici

COME VI STATE POSIZIONANDO SUL MERCATO E QUALI SONO LE PRINCIPALI SFIDE E OPPORTUNITÀ CHE VEDETE NELL'INVESTIRE IN QUESTO SETTORE?

siamo forti di una vasta competenza sul territorio che ci consente di fornire agli operatori un grande supporto alla transizione digitale. Siamo infatti consapevoli della complessità dei processi di trasformazione e in grado di dialogare con i diversi attori della filiera e gli *stakeholders* coinvolti. Si tratta di un settore a domanda elevata in quanto il processo di transizione digitale in atto nel nostro Paese e le sfide di competitività globali richiedono

I Data Center sono un'asset class sempre più interessante per gli investitori e una grande opportunità per i *developers*. Come sviluppatori,



l'implementazione di tecnologie a sempre maggiore capacità computazionale. È anche una grande opportunità per i territori: la taglia di operazioni di questo tipo consente di generare ricadute positive sul territorio e la società, ed anche l'impiego di lavoro specializzato. Inoltre, trattandosi di infrastrutture che si sviluppano in altezza, la costruzione di Data Center comporta un minor consumo di suolo rispetto, ad esempio, ad una logistica tradizionale.

Tuttavia, le sfide da affrontare sono altrettanto impegnative. I Data Center sono prodotti complessi e in continua evoluzione, spesso ancora poco conosciuti, con specifiche caratteristiche ed elevati consumi energetici. A livello normativo, inoltre, i percorsi autorizzativi sono in via di codificazione e ciò comporta spesso un'interazione a più livelli il cui coordinamento può essere complesso. Perciò è molto importante spiegare alle amministrazioni locali le ricadute positive che operazioni di questo tipo possono generare per il territorio. Infine, il necessario adattamento della filiera implica che, ad oggi, non siano molti i soggetti in grado di affrontare questa complessità. Altro tema importante è la disponibilità di adeguata potenza elettrica.

”

I developers devono incentivare la rigenerazione promuovendo iniziative che abbiano l'obiettivo di riutilizzare il patrimonio immobiliare esistente

**SI PARLA SPESSO DI
RECUPERARE VECCHI
EDIFICI INDUSTRIALI
NON PIÙ FUNZIONALI.
STATE GUARDANDO
ANCHE A OPERAZIONI
DI RIQUALIFICAZIONE
OLTRE CHE A SVILUPPI
GREENFIELD?**

nel recupero di aree industriali dismesse, non solo a Milano, ma soprattutto nei territori periferici. La rigenerazione urbana non è più un'opzione ma un'esigenza, che noi developers dobbiamo

In considerazione della complessità, è certamente un'asset class in grado di valorizzare le aree più di altre e generare ricadute molto positive per il territorio. È un'occasione per poter intervenire



incentivare promuovendo iniziative che abbiano l'obiettivo di riutilizzare il patrimonio immobiliare esistente riportandolo a nuova vita in una forma diversa, che crei valore per il territorio, la comunità e i futuri utilizzatori.

”

Di recente abbiamo completato il piano di lottizzazione dell'Industrial Park di Peschiera Borromeo con la cessione dell'ultimo fabbricato logistico del comparto a Prologis

COME SI INSERISCE QUESTA DINAMICA IN OPERAZIONI CHE NELLA MAGGIOR PARTE SONO BUILT TO SUIT E VINCOLATE ALLE RICHIESTE DA PARTE DELL'UTILIZZATORE FINALE?

Un Data Center è un'infrastruttura, le cui specifiche devono rispondere alle esigenze degli utilizzatori finali. Come sviluppatore, il nostro compito è quello di

comprendere e conoscere queste caratteristiche traducendole in progetti che siano di qualità per il territorio nel quale si inseriscono e pertanto condivisibili anche dalle amministrazioni locali. Altrettanto importante è una comunicazione efficace con gli utilizzatori finali che gli consenta di comprendere il contesto in cui la loro attività andrà ad insediarsi, favorendo l'adozione delle soluzioni più idonee a generare ricadute positive anche per la collettività.

SEMPRE IN TEMA SOSTENIBILITÀ EMBLEMATICO È IL PROGETTO PER RIUTILIZZARE IL CALORE DI SCARTO PRODOTTO DAL DATACENTER AVALON 3 ALL'INTERNO DI FRAME BUILDING.

Siamo orgogliosi di aver supportato il nostro partner Retelit in questo progetto che rappresenta un esempio eccellente di innovazione nell'ambito della sostenibilità e dell'efficienza energetica e un passo importante verso una gestione



più responsabile e integrata delle risorse. Il riutilizzo dell'energia prodotta da un Data Center come Avalon 3, già costruito 100% green, contribuisce in maniera decisiva alla salvaguardia dell'ambiente e ad una migliore qualità di vita delle persone, oltre ad essere fondamentale per puntare concretamente ad un modello di economia circolare per il nostro Paese.

OLTRE A QUESTO PROGETTO CI SONO ALTRE INIZIATIVE CHE POSSIAMO CITARE, CONCLUSE O IN PIPELINE?

In ambito Data Center abbiamo avviato il dialogo con le autorità comunali

interessate per future operazioni di sviluppo, ancora in fase preliminare. Parlando delle altre *industry* in cui operiamo, di recente abbiamo completato il piano di lottizzazione dell'Industrial Park di Peschiera Borromeo con la cessione dell'ultimo fabbricato logistico del comparto a Prologis. Questa transazione è stata l'ultimo atto di un piano di lottizzazione interamente promosso da SIC, che

ci ha visto realizzare un intervento di oltre 60.000 mq di superficie coperta su di un'area di oltre 260.000 mq. Stiamo poi lavorando sulla commercializzazione di **Frame Building**, il nostro iconico edificio in Via Bisceglie 95, riqualificato nel 2021. Dopo la recente locazione del terzo piano a Omoda & Jaecoo, brand globale dell'*automotive* di origine cinese che ha scelto il building per la sede del suo HQ in Italia, il nostro obiettivo è completare la locazione dell'asset nell'immediato futuro.

Consulta la
scheda completa
dell'immobile
Frame Building (MI)

SCOPRI DI PIÙ

