

15

Sono i miliardi di euro che verranno investiti nel prossimo quinquennio in Italia per creare nuove infrastrutture per l'Intelligenza artificiale.



ADDIO UFFICI MEGLIO I DATA CENTER

Come sta già avvenendo negli Stati Uniti, anche in Italia gli investimenti immobiliari si stanno spostando dalle infrastrutture per il lavoro a quelle che ospitano super computer. Ma restano i nodi delle autorizzazioni e dei costi energetici.

di *Laura Della Pasqua*

C'era una volta il business degli uffici, con i grandi gruppi immobiliari che facevano a gara per accaparrarsi gli spazi di maggior prestigio nei centri urbani. Poi è arrivato il Covid, le aziende hanno scoperto lo smart working e l'inutilità di avere grandi superfici. È iniziato così il calo della domanda per questi beni che ha indotto i colossi del mattone a esplorare nuovi settori più remunerativi.

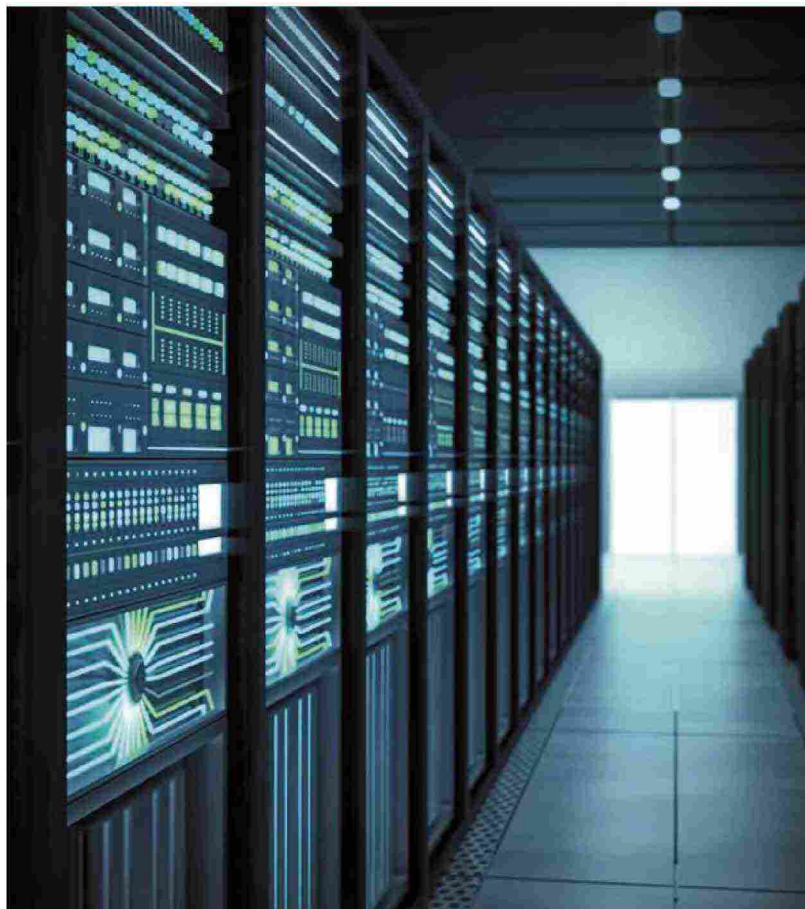
Secondo Aew, società americana di investi-

mento immobiliare, dopo la pandemia è sempre più diffuso il cambio di destinazione d'uso e Milano - insieme a Madrid e Francoforte - è la città dove il fenomeno è più visibile. Nel capoluogo lombardo i metri quadri oggetto di trattativa per essere riconvertiti da uffici a residenze, hotel e studentati sono passati da meno del 6 per cento tra il 2008 e il 2019 a oltre l'11 per cento nel periodo 2020-2024. Per Aew questo andamento sarà ancor più marcato dopo il 2026. Cbre, altro gigante della consulenza immobiliare, prevede che in Europa la disponibilità di uffici crescerà solo dello 0,7 per cento nei prossimi due anni, rispetto all'1,3 per cento annuo del 2023-2024.

Un calo di interesse determinato anche dall'affacciarsi di una nuova domanda legata allo sviluppo tecnologico e dell'Intelligenza artificiale: i data center.



IL MATTONE CHE RENDE



Il fenomeno è già esploso negli Stati Uniti dove il valore dei centri per i super computer in costruzione supererà quello (già dimezzato dal 2020) degli edifici dedicati al lavoro, mentre il tasso degli spazi vuoti ha toccato il 20,4 per cento. Attualmente si stanno costruendo strutture dedicate ai super calcolatori per circa 40 miliardi di dollari, con un aumento del 400 per cento dal 2022.

Anche in Italia il settore è in forte espansione. Il nostro Paese è visto come un mercato ad alto potenziale nelle tecnologie digitali grazie alla sua posizione geografica, uno snodo nel Mediterraneo dove confluiscono le grandi reti dei cavi sottomarini che veicolano la quasi totalità dei dati.

Lo sviluppo è confermato anche dall'aumento esponenziale di energia assorbita da queste infrastrutture. Terna rileva che nel 2021 le richieste

di connessione erano di appena 1,25 gigawatt, mentre al 31 dicembre 2024 il valore ha toccato i 30 gigawatt, con un ulteriore balzo a 39,62 nel febbraio 2025. Un super incremento in soli quattro anni trainato dall'espansione del cloud computing e dell'Intelligenza artificiale, con una forte concentrazione delle richieste di allaccio in Lombardia e nel Nord Italia. Tant'è che proprio Terna ha annunciato un Piano di sviluppo 2025-2034 con investimenti superiori a 23 miliardi di euro sulla rete elettrica. Il Politecnico di Milano ha calcolato che per queste infrastrutture sono stati spesi 5 miliardi di euro nel biennio 2023-2024 e oltre 10 miliardi sono previsti per il 2025-2026.

E nel prossimo quinquennio, la società di servizi immobiliari JLL stima che la domanda di sedi fisiche per ospitare i mega computer aumenterà del 35 per cento all'anno.

Cambio di paradigma
I big del settore immobiliare stanno lasciando il mercato calante degli uffici. A dare la grande botta al settore è stato il Covid con l'exploit del lavoro da casa.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

159019-ITOP02

IL MATTONE CHE RENDE



Parola d'esperto
Alessandro Adamo, partner di Lombardini22, conferma il boom dei data center in Italia, ma mette anche in guardia dalle difficoltà che ci sono per realizzarli.

A guidare questa espansione come detto è Milano, che con i suoi 238 megawatt di potenza energetica (+ 34 per cento sul 2023) è diventata il cuore pulsante dei grandi investimenti: le ex aree industriali di Segrate, Settimo Milanese, Cornaredo e Vittuone, a pochi chilometri dalla città, sono già state individuate da colossi internazionali come Data4 e Cyrus One, che qui stanno investendo diversi miliardi di euro.

I centri per processare i dati si possono considerare i motori dell'industria e della ricerca. Qualche esempio? Nell'ambito aerospaziale, Leonardo e Thales Alenia Space sfruttano la potenza di calcolo di queste infrastrutture per analizzare gli input provenienti dai satelliti e migliorare le previsioni atmosferiche e i sistemi di navigazione. Nel settore del motorsport, la Ferrari a Maranello se ne serve per la simulazione aerodinamica delle monoposto di Formula 1. E ancora, nell'industria energetica, aziende come Eni e Terna utilizzano il supercalcolo per la gestione della rete elettrica e la previsione dei picchi di domanda.

Una "fame" di infrastrutture che ha scatenato la corsa dei gruppi immobiliari ad assicurarsi aree industriali da riconvertire in campus tecnologici. Con un potenziale di investimenti che potrebbe superare i 15 miliardi di euro nei prossimi cinque anni, il settore è destinato a giocare un ruolo fondamentale nel futuro economico e di ricerca del Paese. Attualmente sono 180 i data center operativi, di cui 65 nell'area di Milano.

A inizio luglio dal palco del primo Pambianco Real Estate Summit, Riccardo Serrini, ad del gruppo Prelios, fra i principali player del mercato del cosiddetto alternative asset management e

dei servizi immobiliari specialistici, ha sottolineato che adesso «i data center rappresentano il segmento più desiderato dagli investitori».

Ma non è tutto semplice. «Riconvertire grandi strutture industriali è complesso poiché i data center hanno una morfologia architettonica diversa dagli uffici», spiega a Panorama Alessandro Adamo, partner di Lombardini22, società leader in Italia nell'architettura e nell'ingegneria. «Non basta portar via le scrivanie e sostituirle con gli armadi tecnologici per immagazzinare i dati. Inoltre, le strutture hanno bisogno di tanta energia e quindi devono trovarsi in aree con determinate caratteristiche che consentano un approvvigionamento costante». Comunque, anche lui conferma che «il mondo degli investitori immobiliari si sta riposizionando su questo, considerato il business dell'immediato futuro».

Nel 2024 ci sono state diverse operazioni significative in Italia. Ne citiamo alcune. Mediterra data center ha acquisito la struttura Cloud Europe nel Tecnopolo Tiburtino di Roma, mentre più recentemente la società di servizi immobiliari e consulenza CBRE ha fatto da consulente nella vendita di un terreno alle porte di Milano, di oltre 70 mila metri quadri, destinato allo sviluppo di una infrastruttura per super computer mentre Data4 ha annunciato investimenti per 2 miliardi.

Ma resta il nodo del costo dell'energia. Nei primi quattro mesi del 2025, il prezzo medio dell'elettricità nel nostro Paese ha raggiunto i 133,5 euro/MWh, superiore ad altri mercati europei: Francia (92,1 euro/MWh), Germania (111,4 euro/MWh) e Spagna (78,2 euro/MWh). Inoltre, in alcune aree metropolitane, le reti sono già al limite della capacità, ostacolando nuovi allacciamenti o rallentando la concessione dei permessi. C'è poi il tema dell'impiego di acqua per raffreddare gli impianti e i problemi legati alla burocrazia per la costruzione: ad ora, i data center non rientrano in una categoria codificata nel Testo unico dell'edilizia e questo genera incertezze procedurali e tempi autorizzativi variabili a seconda del Comune.

La sfida ora è più energia, più reti efficienti, meno burocrazia. La tecnologia non aspetta la politica e il futuro è già oggi. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cettyimages (2), Imagoeconomica

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

159019-ITOP02