

Datacenter Microsoft San Bovio

Aggiornamento riqualificazione area
ex-Postalmarket

Peschiera Borromeo

25 giugno 2026

L'ex-Postalmarket

Il percorso autorizzativo

I PASSAGGI CHIAVE DELL'ITER AUTORIZZATIVO

08/2023



Avvio ITER procedurale

10/2024



Adozione Piano
Attuativo

10/2025



Stipula Convenzione
Piano Attuativo

12/2025



**Procedura urbanistica per
Permesso di Costruire in corso**
(data center e opere di
urbanizzazione)

06/2026



Conferenza dei Servizi decisoria
per il Permesso di Costruire
Parere Favorevole
(19 giugno 2026)

Le prime attività.

Bonifica, demolizione, primi risultati

Da logistica a data center: Un'area in disuso da rigenerare





Stato di abbandono esterno

Attività di bonifica



Indagini dettagliate sullo stato dell'area e degli edifici esistenti



Individuazione interventi messa in sicurezza tramite bonifica ambientale (rimozione di serbatoi interrati e per una perdita di gasolio nella centrale termica)



Rimozione di Materiali Contenenti Amianto (MCA)

Demolizioni concluse



I benefici concreti della demolizione dell'ex-Postalmarket

Febbraio - novembre 2025: sono stati svolti i lavori di demolizione propedeutici alla costruzione del nuovo data center.



BONIFICA COMPLETATA

- Completa rimozione dell'edificio preesistente
- Pulizia e messa in sicurezza dell'area, con rimozione di tutti i materiali contenenti amianto (MCA) rinvenuti



APPROCCIO CIRCOLARE

+ **35.000 m³**

materiale lavorato e
riutilizzato in loco

+ **2.500 t**

strutture in acciaio
riciclate

STIMATE 6.000 t

di CO₂ equivalente
risparmiata

Le ricadute sul territorio

Opere urbane e viabilità: le ricadute sul territorio

Le opere di compensazione e i benefici per il quartiere di San Bovio.



Verde urbano

Nuovo filare di tigli e riqualificazione dell'aiuola di via Toscana oltre alle opere di forestazione urbana per un totale di 11.600 mq di aree comunali



Riqualificazione edifici pubblici

Cessione gratuita dell'edificio di Via Trieste 24 al Comune con lavori di adeguamento normativo
Riqualificazione dell'area parcheggio con manutenzione straordinaria



Mobilità ciclo-pedonale

Due piste ciclabili illuminate e sicure ai lati Est e Ovest che collegheranno via Marche e via Trieste a via Toscana,



Oneri e monetizzazioni

Oltre 10 milioni di € di oneri di urbanizzazione e monetizzazioni, oltre ad un contributo di 100K€ per la realizzazione della rotatoria sull'innesto San Bovio/SP160

Focus

Sostenibilità e Ambiente

Valutazione di Impatto Ambientale presso il Ministero

Nel **maggio 2023** questo progetto è stato sottoposto alla **procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VIA** presso il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) che ha coinvolto anche tutte le Autorità a livello regionale e locale dando **parere favorevole** al progetto nel **marzo 2024**.



Oggetto delle valutazioni del MASE

- Fabbisogno energetico e risorse naturali
- Ambiente idrico
- Emissioni in aria e acqua
- Campi elettromagnetici
- Rumore e vibrazioni
- Salute pubblica
- Localizzazione e vincoli
- Biodiversità ed ecosistemi
- Traffico
- Piano di monitoraggio



Altri Enti coinvolti

- Commissione tecnica di Valutazione di Impatto Ambientale – Ministero dell'Ambiente
- Regione Lombardia
- ARPA Lombardia
- ATS
- Città Metropolitana di Milano
- ATO / CAP
- VVF
- Comune di Peschiera Borromeo

Soluzioni per la sostenibilità ambientale

Le principali scelte progettuali che riducono l'impatto ambientale del data center.



Nessun nuovo consumo di suolo

Riqualificazione dell'area dismessa con bonifica ambientale e riduzione del volume costruito del 40%

Obiettivo Microsoft 2030 – Protezione degli ecosistemi



Energia rinnovabile

Energia acquistata da fonti rinnovabili su base annuale e 3.050 mq di pannelli solari oltre i minimi di legge. Microsoft ha attivato PPA

Obiettivo Microsoft 2030 – Carbon negative



Riduzione rumore ed emissioni in genere

Utilizzo di attenuatori acustici, e sistemi efficienti Selective Catalytic Reduction (SCR) per il trattamento delle emissioni dei camini

Obiettivo Microsoft 2030 – Protezione degli ecosistemi



Riduzione isola di calore

Coperture e pavimentazioni chiare e membrane impermeabilizzanti per evitare surriscaldamenti della copertura con conseguente rilascio di calore

Obiettivo Microsoft 2030 – Protezione degli ecosistemi



Gestione responsabile dell'acqua

Reinfiltrazione acqua piovana nel terreno. Uso di acqua di falda non potabile per il raffreddamento

Obiettivo Microsoft 2030 – Water positive



Certificazione LEED Gold

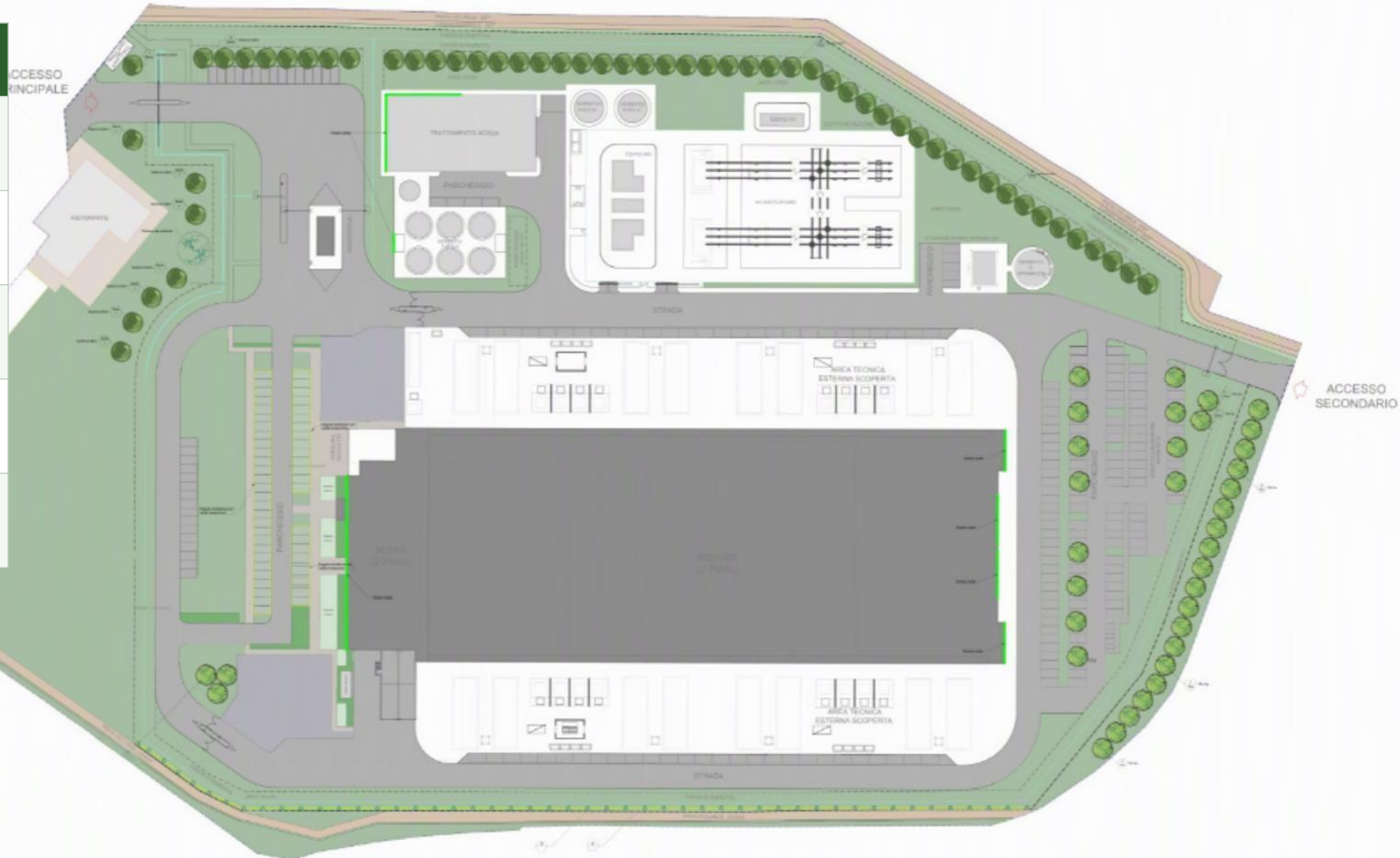
Standard LEED Gold applicato anche alle attività di demolizione

Obiettivo Microsoft 2030 – Zero waste

Planimetria forestazione nell'area

Piantumazioni arboree a Progetto interne al sito

Q. tà	Specie	Altezza a maturità	Ampiezza a maturità
57	<i>Quercus robur</i> Farnia Latifoglie	25 – 30 m	10 – 15 m
34	<i>Tilia Ssp.</i> Tiglio Latifoglie	20 – 25 m	10 – 15 m
48	<i>Ligustrum vulgare</i> Ligustro Sempreverde	2,0 – 3,0 m	1,0 – 2,0 m
95	<i>Viburnum lantana</i> Lantana Latifoglie	2,0 – 3,0 m	1,0 – 2,0 m
95	<i>Cornus sanguinea</i> Sanguinello Latifoglie	2,0 – 3,0 m	1,0 – 2,0 m

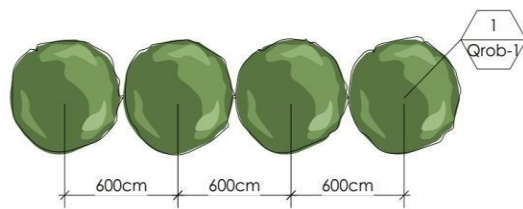


Verde | Sistema vegetale di progetto interno all'area

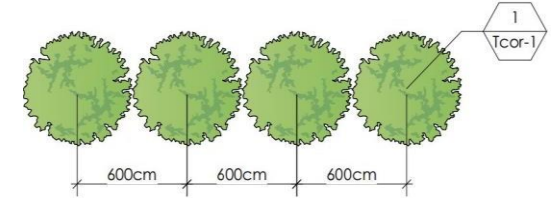
All'interno dell'area viene previsto un rinfoltimento dell'apparato arboreo con **48 Querce** e **19 Tigli** disposti nei filari a 600 cm di interasse all'interno del sito.



QUERCIA-Quercus Robur



TIGLIO-Tilia Ssp



Frangula alnus



Cornus sanguinea



Viburnum opulus



Ligustrum vulgare



Focus
Energia

Consumo energetico

L'innovazione cambia il modo di vivere e lavorare, spostando sempre più attività verso servizi digitali. I datacenter rappresentano un'infrastruttura abilitante di questa trasformazione, progettata per garantire elevati livelli di efficienza, affidabilità e sicurezza.



Efficienza e sicurezza

- I datacenter di media/grande scala permettono di raggiungere elevati livelli di efficienza energetica in modo sostenibile e sicuro
- La continuità elettrica permette di garantire servizi anche in casi di emergenza



Connessione

- I datacenter si collegano direttamente alla rete nazionale in Alta Tensione



Uso di energia da fonti rinnovabili

- Microsoft ha recentemente firmato un accordo PPA per l'acquisto di energia rinnovabile in Italia che supporta la copertura su base annuale del fabbisogno elettrico dei propri data center

Focus

utilizzo dell'acqua

Un sistema efficiente di utilizzo dell'acqua

Le scelte progettuali concordate prevedono l'ottimizzazione nell'utilizzo dell'acqua.



Riutilizzo dell'acqua

- Le acque vengono utilizzate con un processo che prevede fino a un massimo di **5 cicli di concentrazione**, per ottimizzare l'uso della risorsa idrica
- L'**acqua meteorica** verrà recuperata e utilizzata per i **servizi igienici**



Uso dell'acqua di falda per impianto di condizionamento

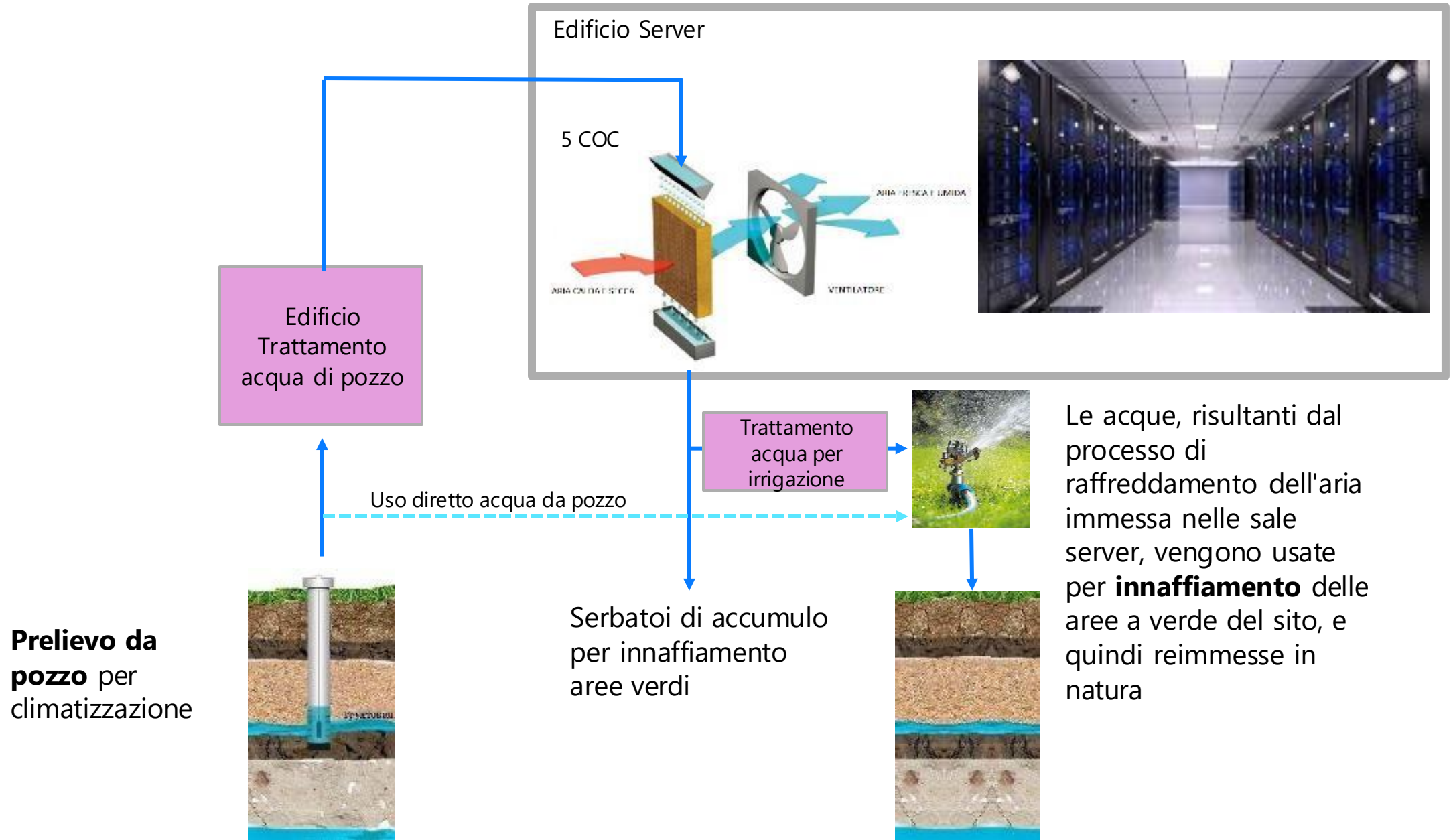
- Installazione di **pozzi** per l'**emungimento dell'acqua non potabile** di prima falda
- L'acqua viene **utilizzata** per **raffreddare l'aria di condizionamento** del Data Center



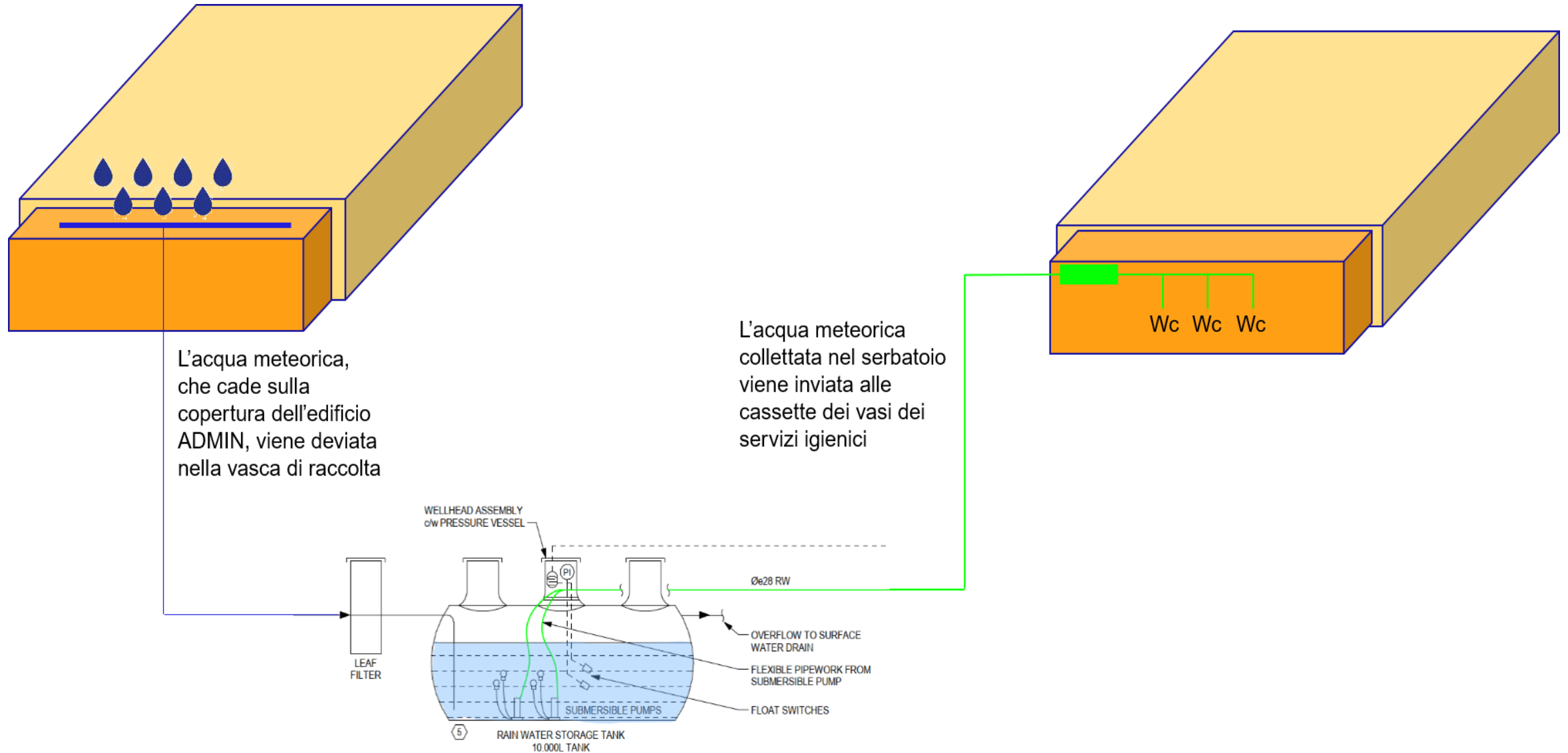
Ottimizzazione dell'irrigazione delle aree verdi

- **Riduzione dell'uso di acqua** per le aree verdi (piante a basso consumo d'acqua)
- Implementato un **sistema di irrigazione ad alta efficienza**

Schema di uso dell'acqua per raffreddamento estivo



Schema di utilizzo dell'acqua piovana



Focus

Impatto acustico

13 punti di verifica sul territorio

Lo studio previsionale acustico ha individuato 13 punti di verifica — i cosiddetti recettori — nelle posizioni più vicine e sensibili intorno al sito. In ognuno è stato calcolato il potenziale aumento di rumore legato al Data Center.

- **13 recettori (A–O)**

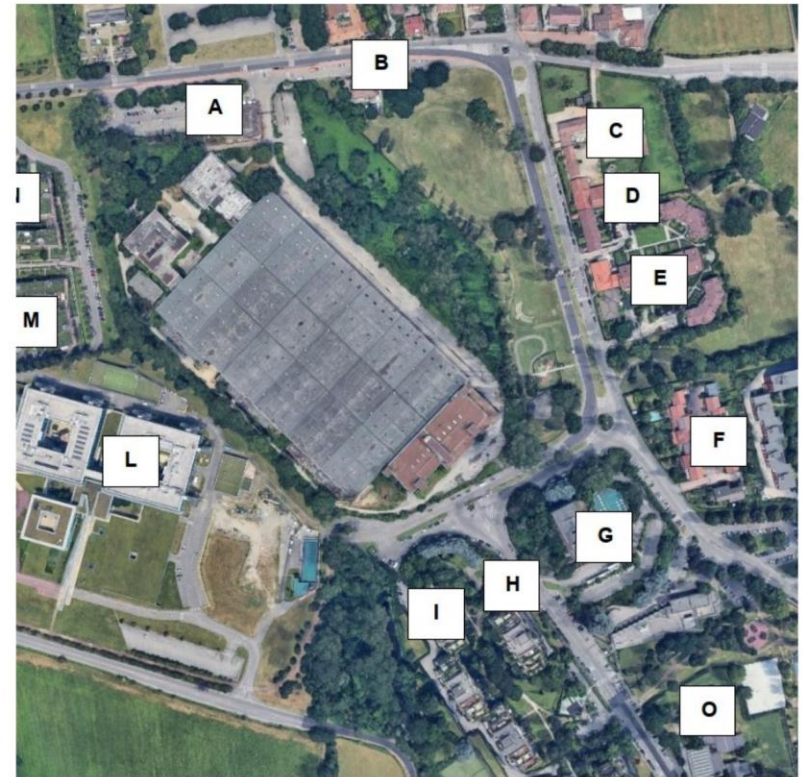
i punti attorno al data center dove è stato valutato il differenziale. Per gli edifici di più piani si è considerate l'impatto acustico per ciascun piano.

- **In prevalenza abitazioni**

le case più vicine, dove si vive giorno e notte.

- **Compresi ex bar, uffici e scuola**

A = ex bar · L = uffici · O = scuola (recettore sensibile).



Funzionamento normale del Data Center, giorno e notte

Il range di aumento presso i recettori residenziali considerati

GIORNO

0,1–0,6 dB

(incremento medio tra tutti i recettori pari a 0,3 dB)

NOTTE

0,5–2,8 dB

(incremento medio tra tutti i recettori pari a 1,4 dB)



Sempre entro i limiti di legge

5 dB di giorno · 3 dB di notte

Il differenziale si calcola sui recettori residenziali (case abitate giorno e notte). Anche uffici e scuola sono stati comunque verificati e risultano conformi ai limiti.

La soglia oltre cui l'orecchio inizia a percepire una differenza è circa 3 dB.

I generatori di emergenza



Si accendono raramente

Per brevi test di manutenzione e in caso di black-out di entrambe le linee di alta tensione.



Un solo generatore per volta

Il Ministero (MASE) richiede il test di massimo un generatore per volta e solo nelle ore diurne.



Anche nello scenario più cautelativo modellato

Con 4 generatori nella stessa giornata, solo nelle ore diurne, l'aumento resta $\leq \sim 1,5$ dB: sotto il limite di 5 dB.



Come viene ridotto l'impatto acustico

- Carter fonoisolanti attorno ai generatori
- Silenziatori sugli impianti di ventilazione
- Soluzioni verificate all'interno dello studio previsionale di impatto acustico

Confronto con il Comune

Le migliorie al progetto



Presentazione pubblica
26 ottobre 2024

Armonizzare il progetto con il paesaggio di San Bovio

Dopo la presentazione della proposta iniziale, il **confronto** con l'Amministrazione comunale ha permesso di armonizzare il data center con il contesto urbanistico di San Bovio, intervenendo sugli elementi esterni e paesaggistici.



Implementazione del verde

Superfici vegetate
integrate nel sito



Colori della natura

Palette cromatica esterna
ispirata al paesaggio
circostante



Camini con i colori del cielo

Rivestimento che
alleggerisce l'impatto
visivo



Ciclabile e aree pubbliche

Pista ciclabile e spazi
pubblici riqualificati per la
comunità

Dal confronto con il territorio agli impegni concreti

Le osservazioni raccolte durante la consultazione pubblica sul Piano Attuativo sono state recepite e tradotte in impegni formalizzati nella convenzione urbanistica con il Comune di Peschiera Borromeo.

ARIA

Centralina fissa di monitoraggio della qualità dell'aria e controllo delle emissioni, con risultati condivisi con il Comune.

ACQUA

Monitoraggio del Fontanile Gambarone tramite piezometro sulla falda: un anno prima e due anni dopo l'avvio del datacenter.

VERDE E PAESAGGIO

Manutenzione della forestazione urbana per 5 anni e mitigazione visiva (colori, mascheramenti, pareti verdi) coerente col contesto.

RUMORE

Campagna di monitoraggio acustico dopo l'avvio dell'impianto, con esiti condivisi con il Comune.

MOBILITÀ

Predisposizione di 10 colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici nel parcheggio pubblico di Via Trieste.

COMUNITÀ

Programmi di formazione sulle competenze digitali e altre iniziative con le associazioni allineate alle esigenze e alle priorità locali.

Impegni formalizzati nella convenzione urbanistica con il Comune e soggetti a monitoraggio nel tempo.

Focus

Forestazione urbana

Forestazione urbana complessiva

Oltre alle **aree cedute al Comune pari a 14.900 mq**, la Convenzione sottoscritta con il Piano Attuativo prevede a carico del Proponente la realizzazione di una **Forestazione Urbana su 11.600 mq** di aree di proprietà comunale, pari a circa **1.200 nuove piante**

 **11.600 mq**

di forestazione urbana a Peschiera Borromeo

 **1.200**

Nuove piante da mettere a dimora nelle aree verdi pubbliche indicate dal Comune

 **5 anni**

di manutenzione delle nuove
pantumazioni

LE COLLABORAZIONI



AzzeroCO2

Pantumazione degli alberi nel territorio di Peschiera Borromeo

Forestazione urbana e pista ciclabile

LE COLLABORAZIONI



**ForestaMi ed
ERSAF**

STUDIO IN CORSO

Depavimentazione e
piantumazione incrocio SP160 /
via Giorgio Gaber, al confine tra
Peschiera Borromeo e Segrate



AzzeroCO2

Forestazione Urbana 11.600 mq
nel territorio di Peschiera
Borromeo da progettare con il
Comune



Miglioramenti richiesti da Comune e Commissione Paesaggio

L'iter autorizzativo del progetto

Quest'anno si è svolta l'istruttoria della Commissione Paesaggistica e concluso l'esame in Conferenza di Servizi, con l'approvazione del progetto definitivo, completando il design.



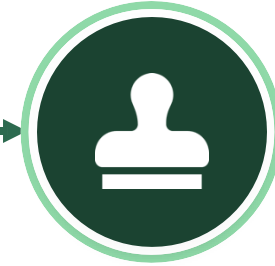
**Commissione
Paesaggistica**

Istruttoria e approfondimento degli
aspetti di design e urbanistica del
progetto



**Conferenza
di Servizi**

Esame congiunto degli enti
competenti sul progetto definitivo



**Progetto
definitivo**

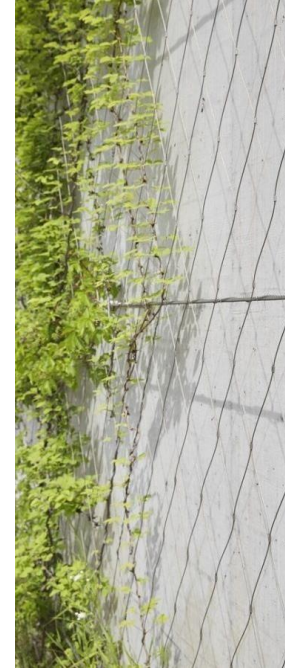
**Approvazione 19 giugno
2026**

Prospetti | Inverdimento delle facciate

Il verde rampicante integra la facciata con un sistema naturale di schermatura visiva e inserimento con la vegetazione del contesto.



A-A': PROSPETTO SUD-OVEST



Edera



Lonicera rampicante



Reference



I colori del data center

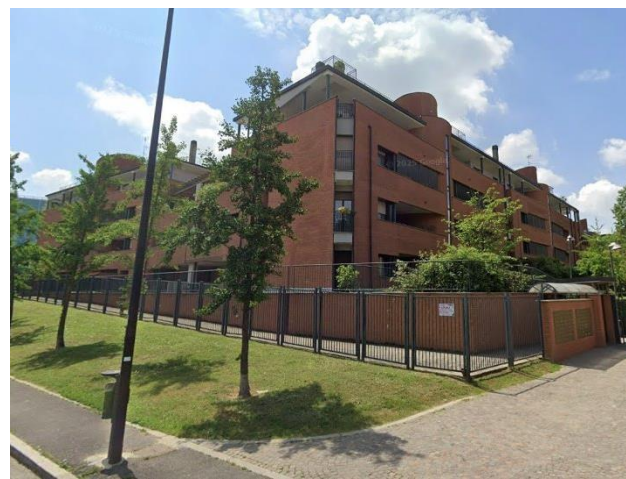
RAL 8004

RAL 8001

RAL 1002

RAL 8012

RAL 7032



I colori del data center



RAL 6005

RAL 6002

RAL 6018

Rendering colori finali

Validati dalla Commissione Paesaggio

RAL 1002

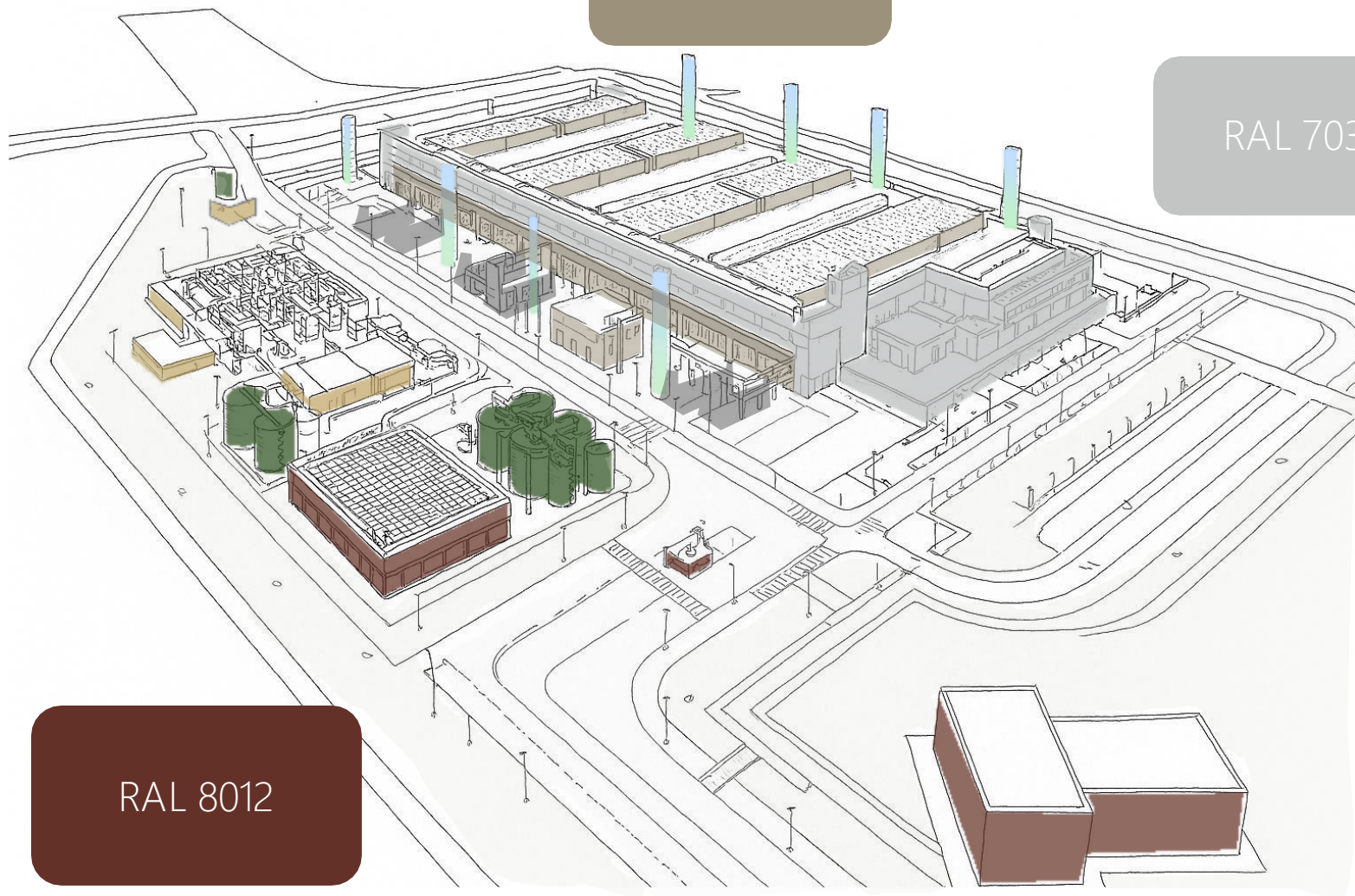
RAL 6002

RAL 1019

RAL 7035

RAL 8012

I colori proposti verranno confrontati con la gamma delle tinte di possibili fornitori che l'Impresa mandataria individuerà nel corso della fase costruttiva



RENDERING



RENDERING



RENDERING



RENDERING



Le attività con il territorio

Cose fatte e previsioni

Partecipazione nella comunità



INCLUSIONE E COMUNITÀ

I Ragazzi di Robin APS

Gli Impolpettabili a Segrate



AMBIENTE E TERRITORIO

Legambiente

Pulizia delle strade

Microsoft Lombardia Community Challenge

Attivazione di bandi con l'organizzazione no-profit ChangeX, per supportare le associazioni del territorio nella realizzazione di progetti comunitari ad elevato impatto sociale - Città Metropolitana di Milano e Provincia di Pavia.

3

edizioni

Competenze digitali

27

Progetti finanziati

Sostenibilità

4.500

Beneficiari

Inclusione Sociale



“Imparare fuori, insieme” – Progetto ChangeX

Outdoor education per la scuola di San Bovio (IC De André), con la Cooperativa Sociale Eureka! e i genitori volontari.



**Gazebo per la didattica
all'aperto**



**Aree di gioco educativo
“cucine di fango”**



**Percorsi sensoriali
nel verde**

Hackathon EuroGenAI League for Social Good

Giovani, IA e sostenibilità per i territori che ospitano data center con Fondazione Triulza (Milano) e FactoriaF5 (Madrid).

~200

Partecipanti

35

Progetti sviluppati

2

Paesi: Italia e Spagna

18–35

Età partecipanti



Comuni protagonisti come mentor e giurati: Peschiera Borromeo e Settimo Milanese.

Le competenze per il data center di domani

I percorsi formativi dell'area milanese sono un'opportunità aperta anche ai giovani del territorio.



ITS ANGELO RIZZOLI

Microsoft Datacenter Academy

Prima collaborazione italiana della Datacenter Academy. Sostiene il corso "Network and Cloud Specialist" per formare tecnici di data center e servizi cloud nell'area metropolitana di Milano.



POLITECNICO DI MILANO

Learning Lab Datacenter

Percorso in collaborazione con il Politecnico di Milano e IDA (Italian Datacenter Association). Microsoft è tra le aziende partner.

OBIETTIVO formare le competenze che serviranno al data center una volta operativo, con ricadute per il territorio di Peschiera Borromeo.

Avvio dei lavori di costruzione

Attività in corso, cronoprogramma
e mitigazioni

Avvio lavori: riqualificazione dell'edificio «ex bar»

Dalla dismissione al cantiere: un bene che viene restituito al Comune.



**Edificio è già stato ceduto
al Comune**

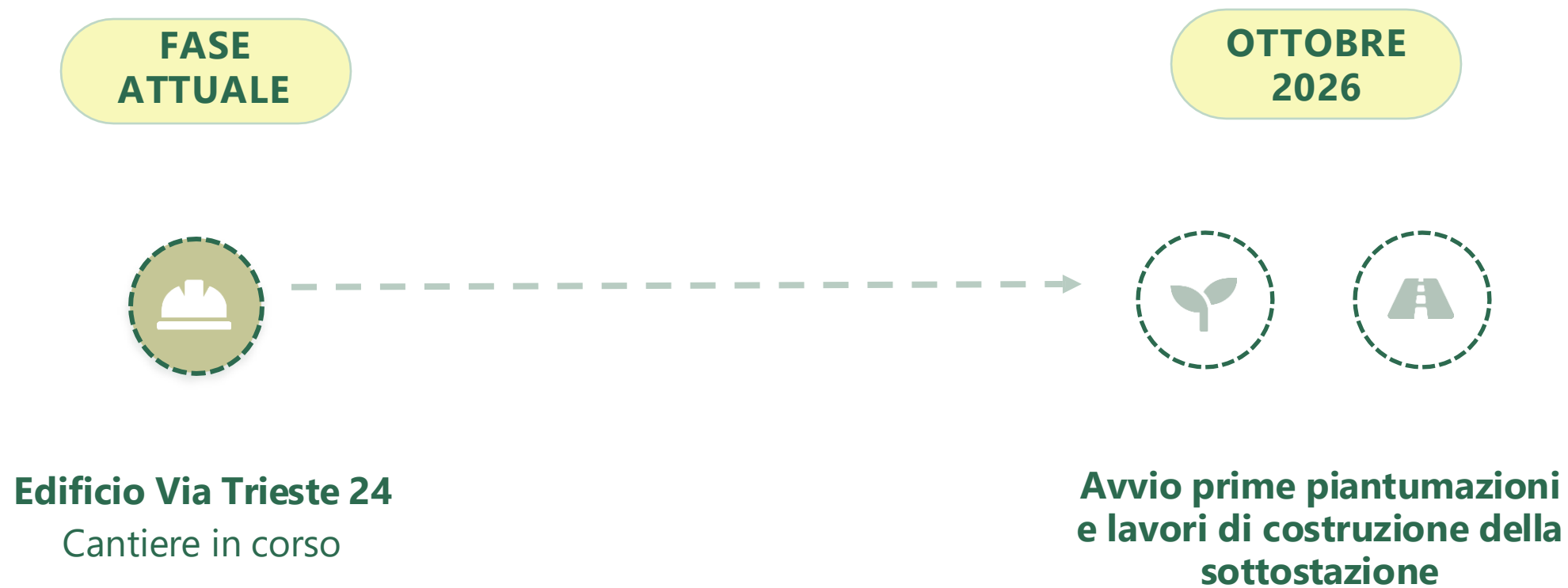


**Interventi effettuati:
rimosso l'amianto**



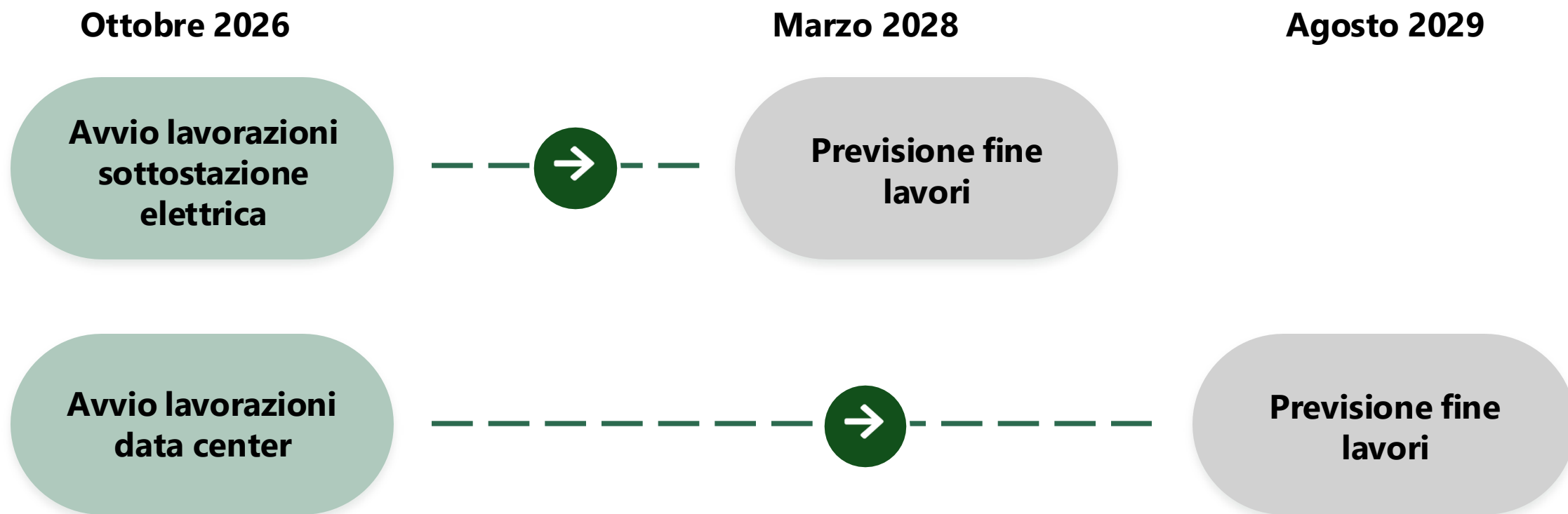
**Interventi in corso:
adeguamento normativo**

Cosa c'è in cantiere



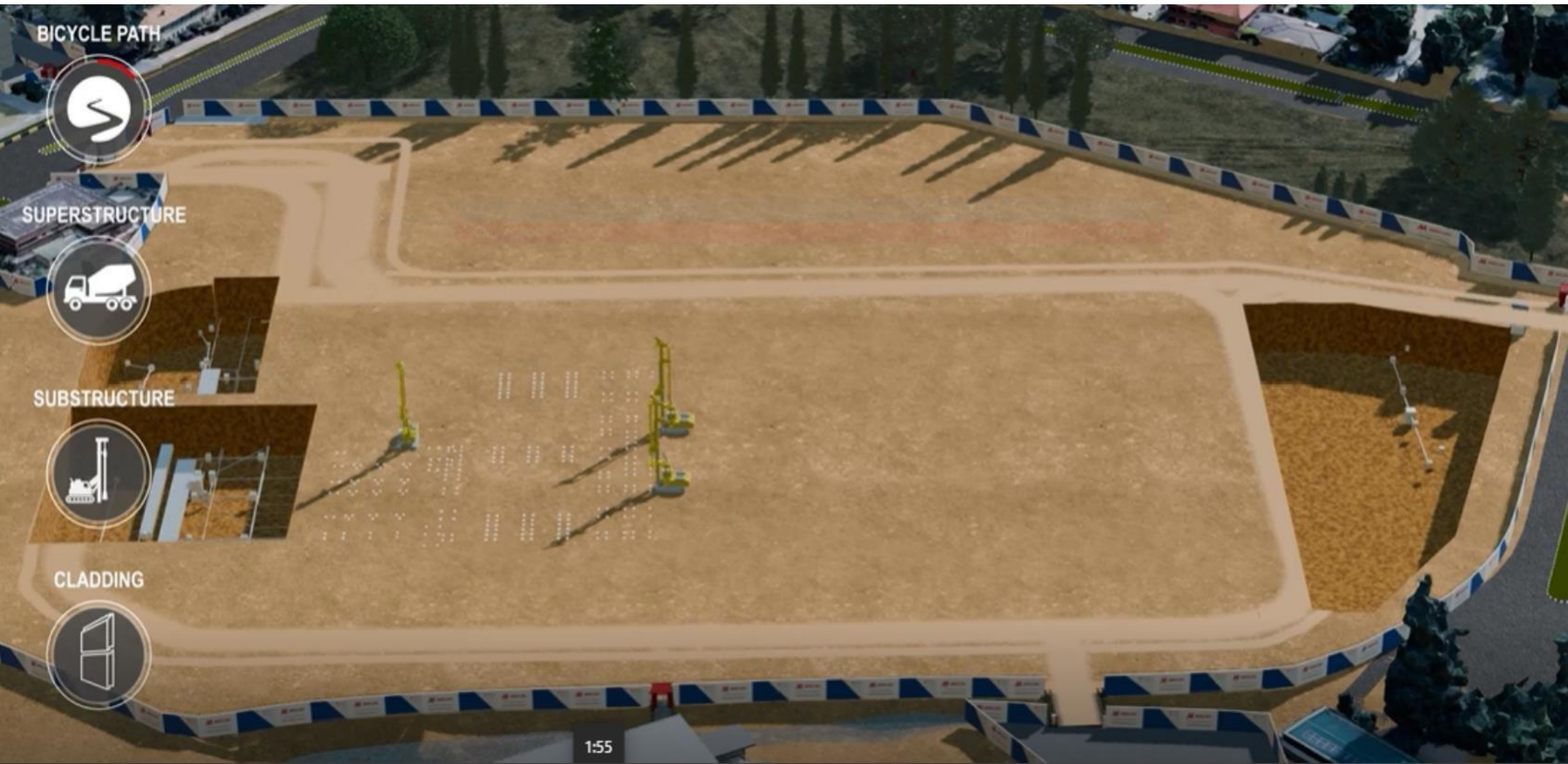
Cronoprogramma dei lavori

Le prime fasi del cantiere e le attività in via di definizione sul territorio.



- Mobilizzazione cantiere: settembre/ottobre 2026
- Scavi: da novembre 2026 ad agosto 2027

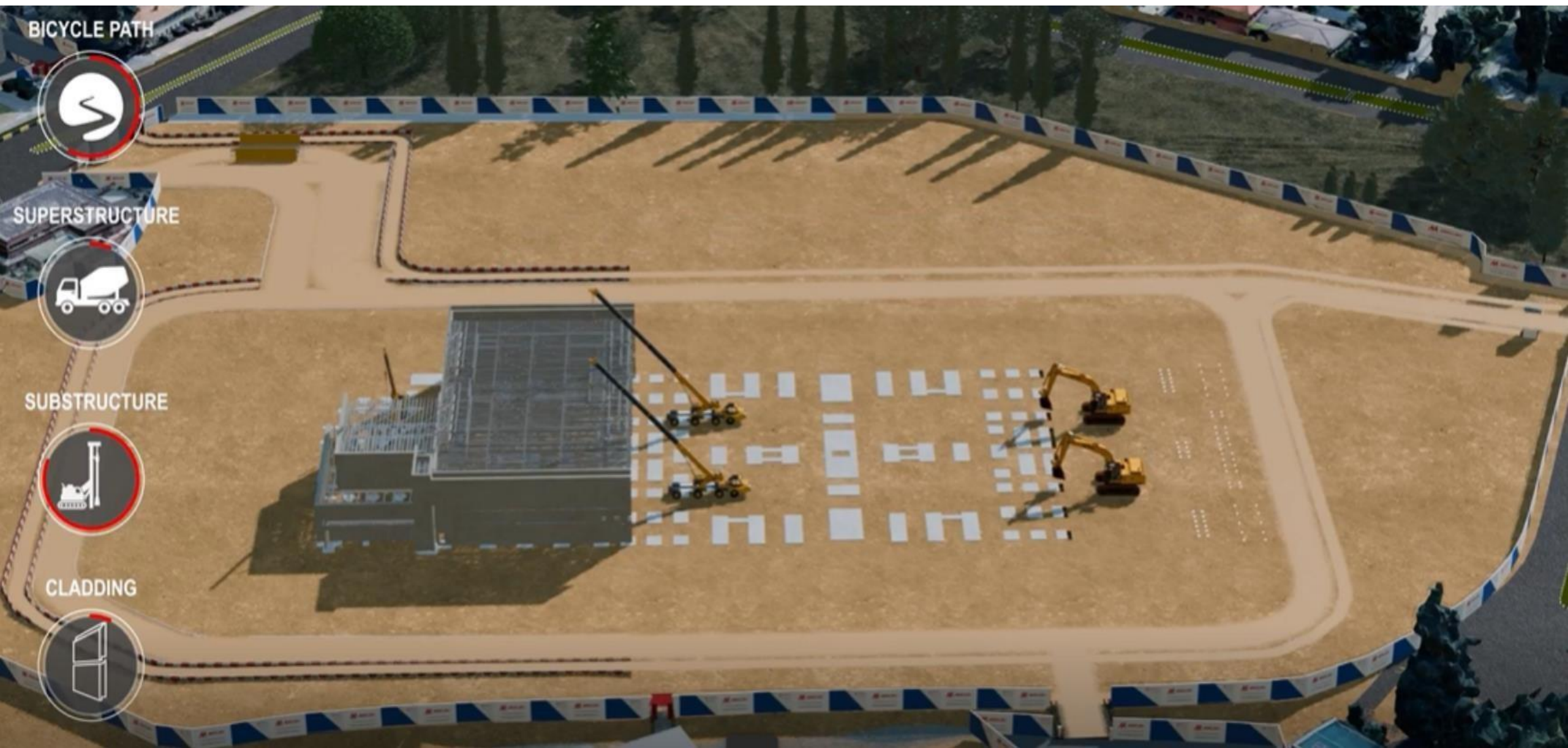
Fase del cantiere



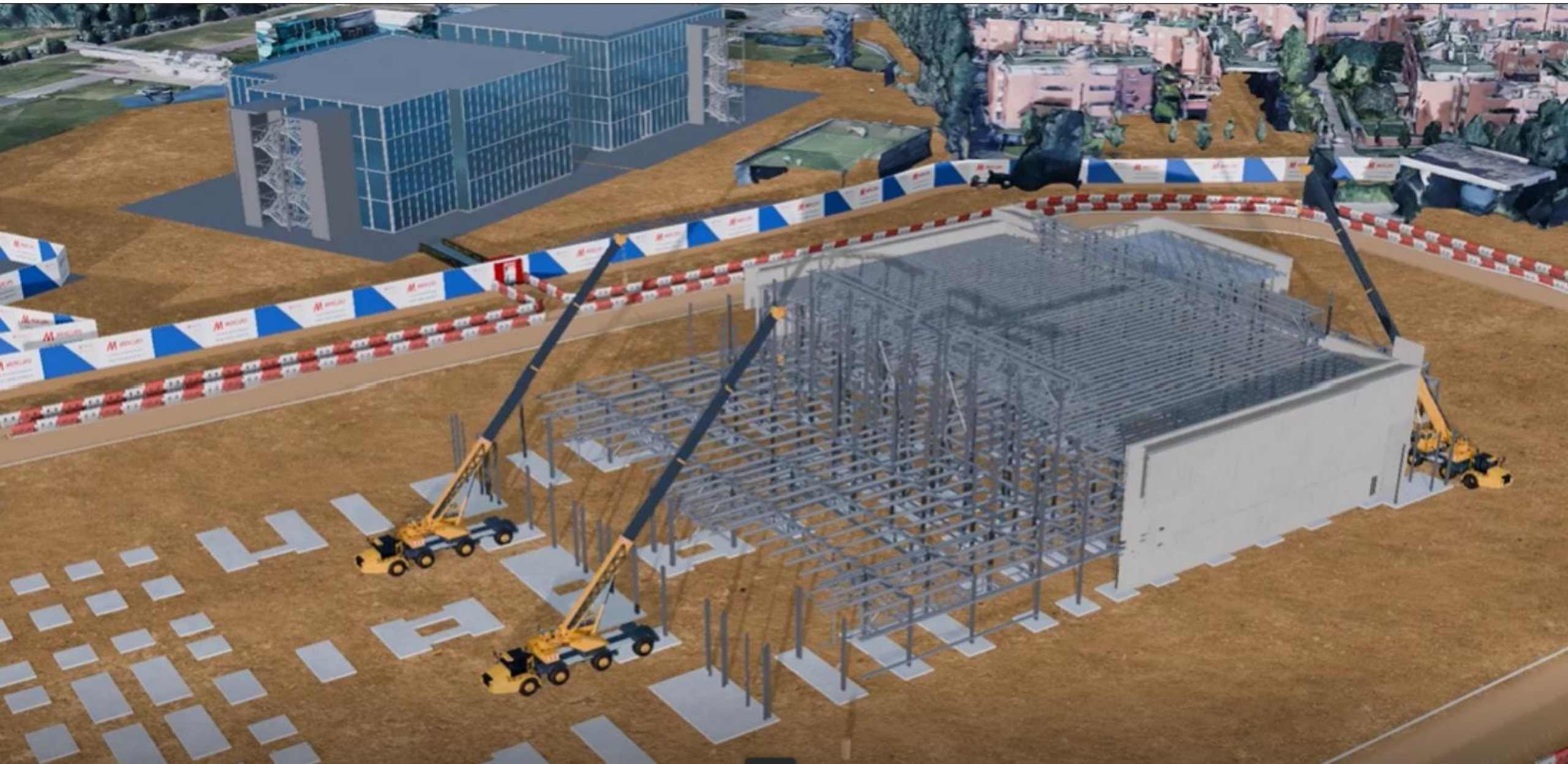
Fase del cantiere



Fase del cantiere



Fase del cantiere



Fase del cantiere



Fase del cantiere



Fase del cantiere



Azioni di mitigazione del cantiere

Le misure per contenere gli impatti del cantiere sul quartiere.



Traffico dei mezzi

Percorsi gestiti e strade pulite, anche con spazzatrici.



Sicurezza

Illuminazione, controllo accessi e presidio area 24h.



Trasparenza

Aggiornamenti alla cittadinanza via blog Microsoft e sito di cantiere.



Polveri

Contenimento polveri e lavaggio ruote in uscita.



Qualità dell'aria

Monitoraggio continuo secondo gli standard ambientali.



Rumore

Macchinari a bassa rumorosità e monitoraggio acustico.



Economia circolare

Recupero di rifiuti da costruzione attraverso riciclo.