

DATA CENTRE · INFRASTRUTTURE · ITALIA

Powered Land

La mappa italiana dei data centre si sta spaccando in due: la profondità di Milano incontra la scarsità di rete, la connettività della Sicilia incontra il rischio di esecuzione. In entrambi i casi l'asset non è il terreno, ma ciò che lo rende funzionante: potenza erogabile, raffreddamento efficiente e connettività ridondante.



LA DOMANDA, CON RISPOSTA

Come si prezza un terreno per data centre in Italia? Non al metro quadro. Un sito si valuta sulla potenza elettrica che può assicurarsi (MW), sulla tensione e distanza da una cabina primaria, e sul tempo per allacciarsi. Un terreno senza un percorso credibile verso la potenza è, per questo uso, quasi privo di valore; la potenza assicurata ed erogabile — **powered land** — è l'asset scarso.

513 MW

Capacità IT installata in Italia, 2024 (+17% a/a) — RINA Prime

~730 MW

Contratti di connessione nazionali effettivamente firmati — Knight Frank / Terna

82 GW

Richieste di connessione nazionali — domanda lorda, non erogabile

€133 /MWh

Prezzo dell'energia in Italia, 2025 — sopra ogni confronto

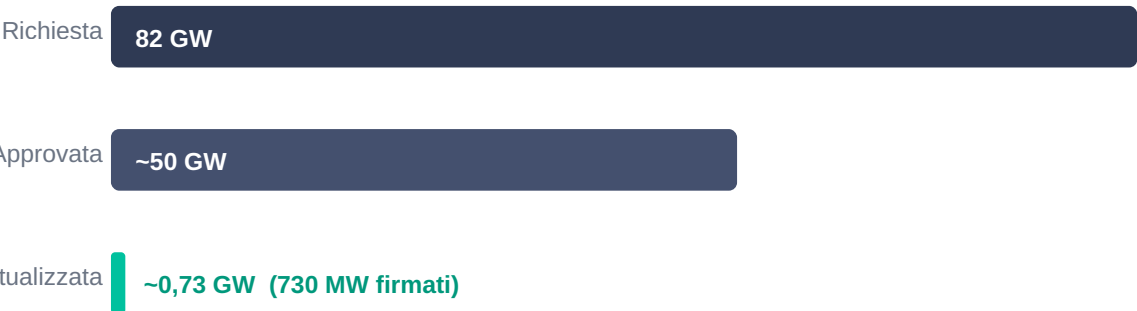
IN SINTESI

- **82 GW** di richieste di connessione a livello nazionale, ma solo **~730 MW** con contratti firmati — la pipeline dichiarata sovrastima la potenza erogabile di due ordini di grandezza.
- Milano detiene **~46%** della capacità nazionale, ma il take-up colocation si è **più che dimezzato** a 68,8 MW nel 2025 — la domanda rallenta e diventa selettiva.
- L'energia all'ingrosso in Italia ha avuto una media di **€133,5/MWh** a inizio 2025, sopra ogni grande confronto; l'energia è il **40–70%** del costo operativo di un data centre.
- La Sicilia offre connettività sottomarina (Sparkle / BlueMed) e terreni, ma **nessuna potenza a livello di sito** — il valore richiede potenza ferma più backhaul terrestre ridondante.

01 Il divario di potenza — richiesta vs erogabile

La pipeline dichiarata in Italia sovrastima l'erogabilità di breve termine. Knight Frank, attribuendo i dati di rete a Terna, riporta oltre **82 GW** di richieste di connessione nazionali. Quasi **50 GW** sono stati approvati in linea di principio — ma solo circa **730 MW** sono arrivati a contratti di connessione firmati. La domanda di potenza supera la potenza erogabile di due ordini di grandezza, ed è questa scarsità che chi compra terreni sta in realtà pagando.

Il divario nazionale di potenza — pipeline di connessione (fine 2025)



La coda, per livello (fine 2025)	Richieste in attesa	Approvate
Italia (nazionale)	31.8 GW	~50 GW
Lombardia	12.8 GW (~40%)	26 GW
Provincia di Milano	4.6 GW	12.1 GW
Contratti di connessione firmati (nazionale)	—	~730 MW

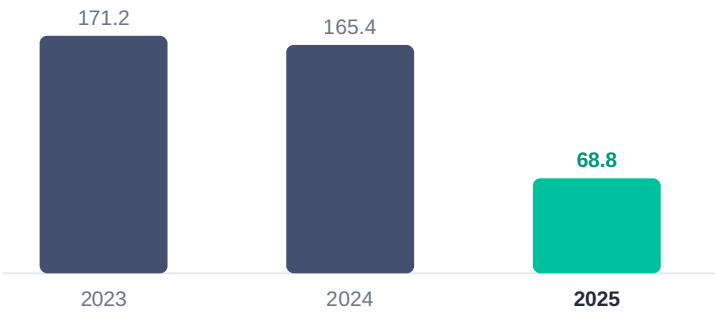
"Approvata" è capacità autorizzata sulla carta; non è una connessione garantita. Parte della coda è probabilmente speculativa — occupa la fila senza diventare capacità costruita. Fonte: Knight Frank, 2026 (dati Terna).

02 Milano: la domanda è reale, la potenza erogabile no

Milano è il mercato dominante in Italia, ma il segnale interessante non è solo la scarsità di potenza — è che la domanda assorbita sta **rallentando e diventando selettiva**. Il take-up di colocation è sceso a **68,8 MW nel 2025**, da 171,2 MW nel 2023 e 165,4 MW nel 2024. La base costruita è circa **184–186 MW**, con una possibile espansione verso **500 MW** nei due anni successivi.

Milano ha quindi una pipeline potenziale molto ampia, una rete sotto pressione — e, di recente, un assorbimento molto più debole. La domanda d'investimento non è se Milano abbia una pipeline, ma **quanta se ne possa alimentare, costruire e assorbire**.

Take-up colocation Milano (MW affittati per anno)



Fonte: Knight Frank, Data Centre Atlas 2026. Il take-up si è più che dimezzato nel 2025.

A Milano non manca la capacità proposta. Manca la **capacità credibile ed erogabile** — e la domanda è sempre più selettiva.

La lettura sofisticata del mercato di Milano, fine 2025.

Una nota di misura — due numeri che non sono una contraddizione. RINA Prime misura la *capacità IT installata* (238 MW per Milano, 2024); Knight Frank misura la *capacità costruita o attiva nel proprio dataset di mercato* (≈186 MW, fine 2025). Queste cifre non vanno sommate né confrontate direttamente — rispondono a domande diverse.

Le autorizzazioni si stanno riformando — ma questo non è potenza

La riforma italiana del febbraio 2026 introduce una procedura autorizzativa unificata, in sostituzione dei processi frammentati, con un massimo dichiarato di circa dieci mesi e un probabile filtro contro i progetti speculativi. La lettura corretta non è che l'autorizzazione sia ora veloce in termini assoluti: **la riforma può accorciare e chiarire il percorso autorizzativo, ma non crea capacità di rete. A Milano, la certezza autorizzativa e l'erogabilità della potenza restano due domande d'investimento distinte.** Un terreno può essere pienamente autorizzabile e non essere comunque un sito data centre bancabile.

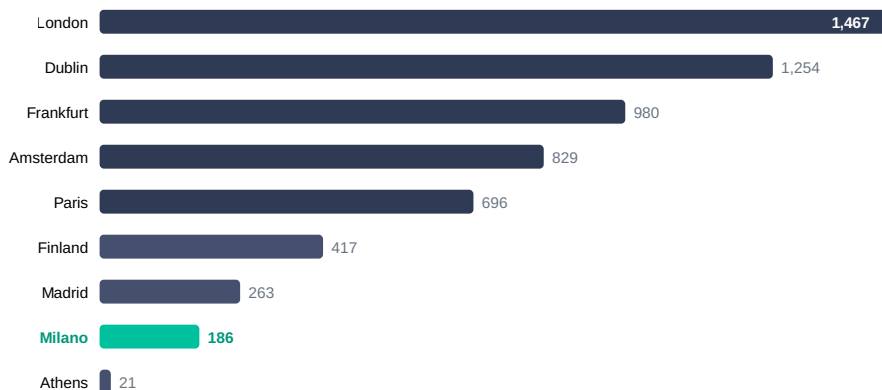
Il rischio autorizzativo è una variabile di valore, non una nota a piè di pagina. Su un grande progetto un anno di ritardo nelle autorizzazioni non aggiunge solo costo — rinvia un anno intero di reddito operativo e di qualsiasi risparmio energetico, cifra che supera di gran lunga il costo amministrativo. La disciplina: valutare il rischio contro un ritardo di due anni, pretendere un'agevolazione che decorra dall'energisation (non dalla firma) e mantenere un'uscita a uso parziale se l'autorizzazione non arriva.

03 Il mercato, in numeri

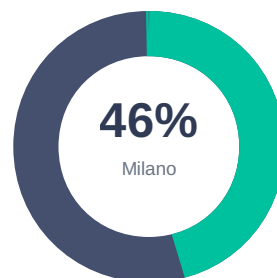
La capacità installata in Italia ha raggiunto **513 MW IT nel 2024** (+17% a/a), Milano ~46% del totale; il mercato colocation valeva €765m. Gli investimenti annunciati nel 2024 ammontavano a circa **€37mld** (Microsoft €4,3mld, AWS €1,2mld, Data4 €2mld, un impegno estero da €30mld), con **€10,1mld per il 2025–26**.

Il Politecnico di Milano stima la pipeline triennale in **~€25mld su 83 progetti**, con Milano che attrae circa un quarto di tutti gli investimenti europei in data centre. In termini di capacità attiva, però, Milano resta un mercato europeo di media classifica.

I mercati europei — capacità attiva (MW), fine 2025



Quota di Milano sull'Italia



238 di 513 MW IT (2024, installata).
RINA Prime.

04 La realtà del costo dell'energia

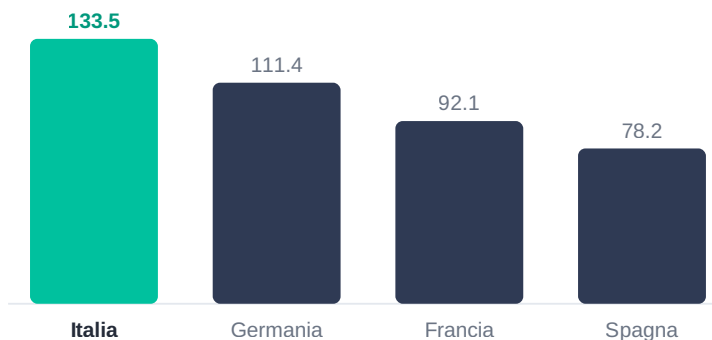
Assicurarsi la potenza è metà dell'equazione; pagarla è l'altra metà. L'energia all'ingrosso in Italia ha avuto una media di **€133,5/MWh** a inizio 2025 — sopra ogni grande confronto — e circa **142% sopra la media 2016–19**. L'energia è il **40–70% del costo operativo di un data centre**.

Questo ridisegna la scelta del sito: la vicinanza a energia economica, ferma e idealmente rinnovabile può contare più della vicinanza a una città. È il motivo per cui le regioni ricche di rinnovabili entrano nella

conversazione — anche dove oggi le loro reti sono più deboli.

Dove l'obiettivo è una fornitura rinnovabile ferma, i contratti di acquisto di energia a lungo termine (PPA) e lo storage a batteria in loco (BESS) vengono sempre più usati per trasformare la generazione intermittente nel profilo di carico 24/7 che un data centre richiede — anche se nessuno dei due sostituisce un allaccio alla rete assicurato.

Prezzo dell'elettricità all'ingrosso, gen–apr 2025 (€/MWh)



Fonte: RINA Prime, 2025. Italia evidenziata.

Illustrativo — su ipotesi dichiarate, non una cifra di mercato. Con un carico IT da 50 MW e un PUE di 1,30, un sito assorbe ~569.400 MWh l'anno, quindi ogni €10/MWh sul prezzo dell'energia vale circa €5,7m l'anno. Il punto più sottile è il raffreddamento: se un'estate più calda al Sud porta il PUE da 1,30 a 1,45, il costo energetico aggiuntivo è ~€8,8m l'anno — perciò l'energia più economica deve essere circa **€15–16/MWh più bassa solo per andare in pari**. L'elettricità economica del Sud può essere annullata dal costo del raffreddamento. (Modello illustrativo; le cifre reali dipendono dal singolo deal e contratto.)

05 Sicilia: connettività, non scala



● Hub consolidati — rete e domanda più profonde (Milano, Roma)

● Frontiera del Sud — cavi sottomarini, opzionalità

Il caso della Sicilia non è ancora di scala; è di **connettività**. Tramite Sparkle (TIM), Palermo è diventata un punto di approdo mediterraneo — il "Palermo Sicily Hub" e il sistema BlueMed — creando la possibilità di servire le rotte tra Europa continentale, Nord Africa e il Mediterraneo allargato, per strutture carrier-neutral, edge e regionali.

Ma la connettività non è potenza. Il Tyrrhenian Link di Terna (Sicilia–Sardegna–Campania) può rafforzare il ruolo strategico della Sicilia nel sistema elettrico italiano, ma non stabilisce di per sé capacità data centre a livello di sito. Un progetto richiede comunque un percorso documentato verso una cabina adeguata e un iter di connessione firmato.

Plausibili ma non ancora provati, e da trattare come ipotesi d'investimento: costo del terreno inferiore alla Lombardia, maggiore disponibilità di terreni, accesso ai cavi sottomarini, potenziale solare, prossimità alle rotte mediterranee. Non abbiamo trovato alcuna fonte primaria che mostri che la Sicilia abbia già una pipeline su scala Milano, grande capacità IT operativa o potenza assicurata per grandi campus. Fonti: Sparkle / TIM (connettività); Terna (interconnessione di rete).

Il vero collo di bottiglia: il backhaul terrestre

Il Sicily Hub di Sparkle a Palermo si collega alle principali stazioni di approdo dell'isola — Palermo, Trapani, Catania, Mazara del Vallo — e instrada verso Nord Africa, Malta, Grecia e Medio Oriente; Sparkle riporta risparmi di latenza di circa 15–35 ms sulle rotte rilevanti (dato dichiarato dall'operatore, non un benchmark indipendente). Ma un punto di approdo sulla costa non trasferisce il proprio valore al terreno interno. **Un cavo sottomarino non è un vantaggio per un data centre finché non diventa connettività terrestre diversificata** — due percorsi in fibra fisicamente separati, più carrier e un tracciato documentato fino al campus. Un sito vicino a un singolo approdo ma dipendente da un unico corridoio può essere più debole di un sito più lontano con due percorsi indipendenti.

Milano ha la domanda. La Sicilia ha la rotta. Nessuna delle due ha valore senza potenza.

La mappa italiana dei data centre, in una riga.

06 Dove energia e cavi si incontrano — oltre Milano e la Sicilia

I migliori siti italiani non sono definiti dai soli punti di approdo, ma dall'intersezione tra accesso agli approdi, fibra terrestre ridondante, capacità di rete ferma, raffreddamento efficiente e domanda anchor. Con questo criterio la mappa è più ampia di Milano e della Sicilia.

Area	Vantaggio dominante	Rischio dominante
Milano e Lombardia	Domanda e interconnessione più profonde.	Scarsità e costo della potenza.
Palermo – Termini Imerese	Cavi del Sicily Hub + Tyrrhenian Link + spazio.	Erogabilità e domanda da costruire.
Genova	Approdo sottomarino collegato alla domanda del Nord (Milano / Torino).	Grandi siti scarsi e costosi.
Roma – Civitavecchia	Domanda nazionale (settore pubblico, telecom) e centralità.	Vantaggio sui cavi internazionali più debole.
Bari – Brindisi	Approdi adriatici + rinnovabili pugliesi + terreni.	Scala e potenza ferma da dimostrare.
Catania – Augusta	Industria, porti (hub eolico offshore), rotte mediterranee.	Raffreddamento estivo, rete, domanda.
Bologna – Modena	Domanda enterprise industriale / AI-HPC.	Nessun vantaggio diretto sui cavi.

Una lettura qualitativa, non una valutazione di sito: ogni area richiede comunque una verifica a livello di sito di potenza ferma, ridondanza di backhaul, raffreddamento e titolo. Dati su cavi / approdi: Sparkle / TIM. Rete: Terna.

Far approdare un cavo abbassa il costo della connettività; non può sostituire un allaccio alla rete. L'energia economica abbassa il costo operativo; **non può sostituire la domanda.**

I siti italiani vincenti sono dove si incontrano potenza ferma, raffreddamento efficiente, backhaul ridondante e domanda pagante.

07 Cosa rende un terreno "bancabile" per un data centre

Come capiamo, rapidamente, se un sito è una vera opportunità data centre o solo terreno — e la struttura della nostra scheda di valutazione del sito.

 **Potenza assicurabile (MW)** — quanti megawatt si possono realisticamente ottenere? La cifra principale, prima di ogni altra cosa.

 **Tensione e cabina** — cabina primaria più vicina, tensione di linea (MT, 150 kV, 220/380 kV) e distanza.

 **Tempi di connessione** — è stata presentata una richiesta a Terna / E-Distribuzione, e qual è il tempo realistico fino all'energisation?

 **Acqua e raffreddamento** — disponibilità per il raffreddamento, vie di scarico, limiti ambientali.

 **Connettività** — distanza dalla dorsale in fibra e, al Sud, dalle stazioni di approdo dei cavi sottomarini.

 **Urbanistica e titolo** — compatibilità di destinazione, vincoli (paesaggistici, archeologici, idrogeologici) e un titolo o mandato pulito e verificabile.

Come si sequenzia il capitale — ridurre il rischio prima del CAPEX principale

1 · OPZIONE

Opzione sul terreno

Capitale limitato, con diritto di uscita se potenza, fibra o autorizzazioni falliscono.

2 · SVILUPPO PRELIMINARE

De-risk

Richiesta di connessione, studi geotecnici e ambientali, progettazione del cooling, carrier e pre-leasing.

3 · CLOSING CONDIZIONATO

Impegno sulla prova

Potenza formalmente assegnata, autorizzazioni chiave, contratto di connessione, anchor tenant, tariffa garantita.

4 · COSTRUZIONE MODULARE

Scala per fasi

Prima 10–15 MW, poi 25 MW, poi 50 MW — mai l'intero carico prima di aver verificato la domanda.

Un metodo, non una transazione specifica: il capitale è scaglionato perché ogni tranche si spende solo dopo aver eliminato il rischio precedente.

08 In conclusione

Non esiste un benchmark pulito in €/mq per i terreni data centre, e chiunque ne citi uno sta vendendo un numero che non esiste. Il valore è funzione di **potenza assicurata, tempi di connessione e titolo autorizzativo** — non della superficie. Milano monetizza la densità dell'ecosistema ma raziona la potenza; la Sicilia offre connettività e opzionalità ma porta rischio di esecuzione. Per un proprietario, la via per sbloccare valore è perseguire un allaccio alla rete e risolvere l'urbanistica. Per un investitore, partire dalla domanda sulla potenza e lasciare che decida il deal.

DOMANDE FREQUENTI

Il terreno per data centre costa meno nel Sud Italia?

Terreno e manodopera costano meno, con incentivi e un vantaggio sui cavi sottomarini — ma la rete è più debole e il clima più caldo. Un terreno del Sud è competitivo solo dove esiste un percorso di potenza credibile e documentato.

Quanto tempo serve per allacciare un data centre alla rete in Italia?

L'Italia non pubblica una cifra standard; i mercati europei maturi sono sui 5–10 anni, e la coda di Milano mostra quanto poca della capacità richiesta sia effettivamente contrattualizzata. Il tempo-verso-la-potenza è di per sé gran parte del valore di un sito.

Qual è il singolo numero che decide un sito data centre?

I megawatt che può assicurarsi, e quando. Tutto il resto — dimensione, prezzo, localizzazione — è secondario.

09 Fonti e come le pesiamo

Separiamo le fonti che *misurano* da quelle che *raccontano*: Terna misura la rete; Sparkle documenta i cavi; Knight Frank interpreta il mercato; i previsori commerciali vendono una proiezione. Ogni cifra è citata con la sua data; dove un dato non è disponibile lo diciamo, invece di stimarlo.

Primarie	Terna (rete, coda di connessione) · Sparkle / TIM (cavi sottomarini, Sicily Hub) · MIMIT (autorizzazioni, strategia nazionale) · GSE (rinnovabili) · ARERA (prezzi e mercato elettrico)
Secondarie di alta qualità	Knight Frank, Data Centre Atlas 2026 (capacità Milano, pipeline, erogabilità) · RINA Prime 2025 (capacità italiana, investimenti, energia) · Politecnico di Milano (pipeline, impatto economico)
Solo contesto	CBRE · JLL · Cushman & Wakefield (outlook, domanda occupier) · DatacenterDynamics · TeleGeography (notizie su progetti e cavi, da corroborare)
Non usate come prova	Mordor Intelligence · Research and Markets · pagine SEO di mercato (previsioni commerciali con metodo non dichiarato; interessanti come scenario, mai come prova primaria)

Una nota di misura: RINA Prime riporta la capacità IT *installata* di Milano (238 MW, 2024); Knight Frank riporta la capacità *costruita/attiva* (≈186 MW, fine 2025). Definizioni diverse — non sommate né confrontate. Commento di mercato, non consulenza d'investimento.