

Aster s.r.l.
Via Dante 7
20123, Milano (MI)

Spett.le
Comune di Cesate
Servizio Territorio e Ambiente
c.a. Ing. Alessia Martignoni
a mezzo PEC:
protocollo@comune.cesate.mi.it

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata - P.A. n. 02/25 - Ambito di Trasformazione Unitario Ti 1 – Ti 2 – Ti 6 – Ti 7 – Risposta a richiesta integrazioni e/ modifiche Vs. Prot. no. 0008957/2026 del 08/05/2026.

Si fa seguito alla richiesta di integrazioni in oggetto per trasmettere la presente nota di riscontro unitamente alla documentazione integrativa e agli elaborati aggiornati predisposti a seguito delle interlocuzioni intervenute nelle ultime settimane.

Unitamente alla documentazione progettuale aggiornata sulla base di quanto approfondito e condiviso nelle predette interlocuzioni tecniche si trasmettono anche la versione aggiornata delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo e della Convenzione Urbanistica, che recepiscono le formulazioni condivise nel corso dell'ultimo incontro in presenza con la Spett.le Amministrazione Comunale.

Ciò premesso, si formulano di seguito le osservazioni e i chiarimenti richiesti, suddivisi per i principali ambiti tematici individuati nella nota comunale in oggetto.

1. Normativa igienico-sanitaria e antincendio.

Come condiviso nel corso delle interlocuzioni intervenute con gli Uffici comunali, si trasmettono in allegato le **dichiarazioni sostitutive** rese dai professionisti incaricati dalla scrivente, attestanti la conformità dell'intervento alla normativa igienico-sanitaria e alla normativa in materia di prevenzione incendi.

Resta inteso che gli aspetti progettuali di maggiore dettaglio saranno ulteriormente sviluppati nelle successive fasi di progettazione e che, ove necessario, saranno acquisiti i pareri, nulla osta e provvedimenti di competenza delle Autorità preposte nell'ambito dei procedimenti finalizzati all'ottenimento dei titoli edilizi e delle ulteriori autorizzazioni richieste per lo sviluppo del data center.

2. Bozza di Convenzione Urbanistica.

Si allega alla presente la **bozza aggiornata della Convenzione Urbanistica** nel testo discusso e condiviso nel corso dell'ultimo incontro tenutosi presso i Vostri uffici, che recepisce le osservazioni formulate nella nota comunale in oggetto e tiene altresì conto degli ulteriori profili emersi in sede di revisione della precedente bozza da Voi trasmessa.



Lombardini22 SpA

Via Lombardini 22 20143 Milano, Italia T +39 02 365.962.00 F +39 02 832.013.97 www.lombardini22.com
Capitale Sociale: € 100.000 i.v. C.f./Piva: IT05505600964 r.e.a. 1827099

Sistema di gestione qualità conforme alla UNI EN ISO 9001:2015 Certificato - Nr. 50 100 8319 da TÜV Italia

Sistema di gestione per la sicurezza delle informazioni conforme alla UNI CEI EN ISO/IEC 27001:2017 Certificato - Nr. 50 100 16725 da TÜV Italia

Ns. Rif. Aster - Risposta integrazioni PA_260609 del 09/06/2026

3. Relazione tecnica illustrativa del Piano Attuativo.

Si allegano alla presente gli **elaborati progettuali aggiornati** che comprendono – secondo quanto richiesto dalla nota in oggetto e condiviso con gli Uffici – il maggior dettaglio di:

- Superficie Territoriale dell'Ambito, con rilievi, calcoli, dimostrazioni grafiche e miglior identificazione dei mappali interessati dal Piano Attuativo;
- Superficie Lorda di progetto, con relative dimostrazioni grafiche e miglior identificazione dei locali computati nel relativo calcolo, anche ai sensi delle NTA del Piano Attuativo, come da ultimo aggiornate (v. oltre);
- Superficie Coperta, Superficie a parcheggio, Superficie Permeabile con relativi calcoli e dimostrazioni grafiche.
- In accordo con il tecnico comunale, le verifiche grafiche delle corrispondenti superfici dichiarate negli elaborati verranno effettuate da parte del Comune tramite consultazione dei file DGW messi a disposizione del proponente.

4. NTA del Piano Attuativo.

Si allega alla presente il **testo aggiornato delle NTA** discusso e condiviso nel corso dell'ultimo incontro tenutosi presso i Vostri uffici, che recepisce tutte le osservazioni formulate nella nota comunale in oggetto.

In particolare:

- Art. 1: si prende atto della correzione e si riporta la dicitura corretta nel documento;
- Art. 2: non costituisce variante al Piano Attuativo l'utilizzo di ulteriore SL funzionale all'insediamento del Data Center secondo quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica, ove non comportante modifiche ai sensi dell'art. dell'articolo 14, comma 12, L.R. 12/2005;
- Art. 4: per le definizioni di SL e SA si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato B della D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, da ritenersi prevalenti sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, oltre che a quelle contenute nelle NTA del Piano delle Regole PGT vigente, nonché alle ulteriori previsioni specifiche del medesimo articolo;
- Art. 6: si dà atto che la dotazione minima di parcheggi, come ulteriormente dettagliata negli elaborati progettuali integrativi trasmessi in allegato alla presente, è stata correttamente reperita;
- Art. 8: non è stato necessario apportare modifiche, alla luce della migliore identificazione delle quote dell'edificio contenuta negli elaborati progettuali integrativi trasmessi in allegato alla presente.
- Art. 11: articolo eliminato.
- Art. 12: si prende atto

Ns. Rif. Aster - Risposta integrazioni PA_260609 del 09/06/2026

5. Valutazione impatto acustico.

Il documento è stato revisionato secondo le richieste, specificando che sarà oggetto di valutazione di impatto acustico post operam nella successiva fase di Valutazione d'Impatto Ambientale. E' stato inoltre meglio dettagliato il punto 09.1 dove si specificano le posizioni dei gruppi frigo e dei generatori, rispettivamente collocati in copertura dell'edificio i primi e sul piazzale impianti esterno a piano terra i secondi.

6. Aree a parcheggio.

Negli elaborati progettuali integrativi trasmessi in allegato alla presente, le aree a parcheggio non sono considerate come superfici drenanti, ai fini sia della relazione di invarianza idraulica, sia del futuro procedimento di VInCA, sia della relazione delle opere a verde di mitigazione.

7. Computo opere non realizzate.

Per quanto riguarda il computo metrico estimativo delle opere pubbliche non realizzate, ai fini della determinazione della compensazione economica in conformità alle previsioni della scheda d'ambito del Documento di Piano e del Piano dei Servizi del PGT vigente, si allega alla presente la stima preliminare delle opere in oggetto, effettuata sulla base delle superfici desunte dal Piano dei Servizi e dei relativi prezzi desunti dal prezzario regionale aggiornato.

8. Elaborati grafici.

Si allegano alla presente gli elaborati che recepiscono tutte le indicazioni di maggior dettaglio richieste nella nota comunale in oggetto.

9. Parere Commissione Paesaggio.

Si prende atto delle osservazioni contenute nel parere della Commissione per il Paesaggio, rispetto alle quali gli elaborati progettuali aggiornati hanno già recepito, per quanto compatibile con l'attuale livello di definizione del progetto, le indicazioni formulate.

Si evidenzia, tuttavia, che numerosi profili richiamati nel parere attengono ad aspetti progettuali di dettaglio che, per loro natura, saranno ulteriormente sviluppati e definiti nelle successive fasi di progettazione e autorizzazione dell'intervento (VIA, VInCA, permesso di costruire, ecc.). In tali sedi procedurali la Commissione sarà chiamata a partecipare attivamente e appaiono maggiormente idonee all'esame di questioni aventi carattere progettuale ed edilizio puntuale, sulla base di un livello di definizione necessariamente più avanzato e completo rispetto a quello proprio dell'attuale fase pianificatoria.

10. Documentazione catastale e ambientale integrativa.

Si allegano alla presente integrazione di tutte le visure catastali e atti di proprietà.

Ns. Rif. Aster - Risposta integrazioni PA_260609 del 09/06/2026

11. Verifica salubrità del sito.

Si allegano alla presente integrazione di documenti relativi alla salubrità del suolo e i procedimenti in atto ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.i..

12. Potenziale valenza sovracomunale.

Fermo restando che il Piano Attuativo, in quanto conforme alle previsioni del vigente PGT, non è sottoposto a valutazione di compatibilità con il PTM, come da indicazioni della nota comunale in oggetto, si è dato espressamente atto nelle NTA del Piano Attuativo (Art. 12), nonché nella bozza di Convenzione Urbanistica (Art. 17), dell'eventualità che il progetto possa assumere valenza sovracomunale e del correlato impegno del soggetto attuatore ad adempiere agli eventuali obblighi a suo carico derivanti dalla procedura di concertazione. Per quanto finora emerso nell'ambito delle interlocuzioni con gli Enti coinvolti, gli eventuali obblighi derivanti dalla procedura di concertazione consisteranno principalmente in misure di compensazione ambientale di natura economica, piuttosto che nella realizzazione diretta di opere pubbliche, le quali in ogni caso non influenzeranno il rilascio dell'agibilità del Data Centre.

Marco Amosso

Partner

Lombardini22 S.p.A.

09/06/2026