LE INFRASTRUTTURE DEL NOSTRO PAESE

Fra Industriale, Logistica e Data Center

gabetti PROPERTY SOLUTIONS

PATRIGEST ADVISORY & VALUATION

Gabetti



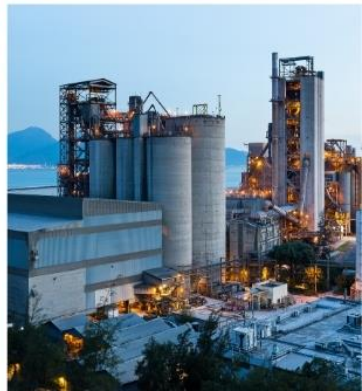












EXECUTIVE SUMMARY



INFRASTRUTTURE CHE EVOLGONO, CAMBIANO, NASCONO

Negli ultimi anni la mappa delle asset class immobiliari è stata profondamente ridisegnata dall'accelerazione tecnologica, che non si limita ad adeguare l'offerta, ma abilita nuovi modelli di consumo, lavoro e produzione.

La pandemia ha agito da catalizzatore, ma è l'innovazione digitale a guidare trasformazioni strutturali che hanno modificato in tempi rapidi abitudini consolidate. In questo contesto, l'immobiliare si configura come infrastruttura abilitante dei nuovi processi digitali.

Logistica e data center rappresentano i segmenti più dinamici: la prima ha registrato una crescita significativa per sostenere l'evoluzione dei sistemi distributivi, mentre i data center stanno diventando un target primario per gli investitori, spinti dalla centralità crescente del dato.

Il comparto industriale tradizionale ha invece mostrato un'evoluzione più ordinaria, con cambiamenti di tipo qualitativo e finanziario (tra cui il crescente ricorso al sale & lease back), senza una trasformazione strutturale paragonabile a quella degli altri segmenti.

Nel complesso, il conglomerato I-L-DC presenta dinamiche eterogenee, con i segmenti maturi (industrial) che si muovono con il ritmo lento del passista, quelli adulti (logistica) con la cadenza brillante del mezzofondista, mentre le nuove leve (data center) con il piglio del centometrista. Difficile dire se in futuro marceranno all'unisono, più facile prevedere che taluni eccessi di esuberanza tenderanno in futuro a normalizzarsi.

La tecnologia alla base della trasformazione

L'immobiliare come infrastruttura abilitante

Logistica e dati cambiano le gerarchie d'investimento

Industriale fra end-user e operazioni sale & lease back

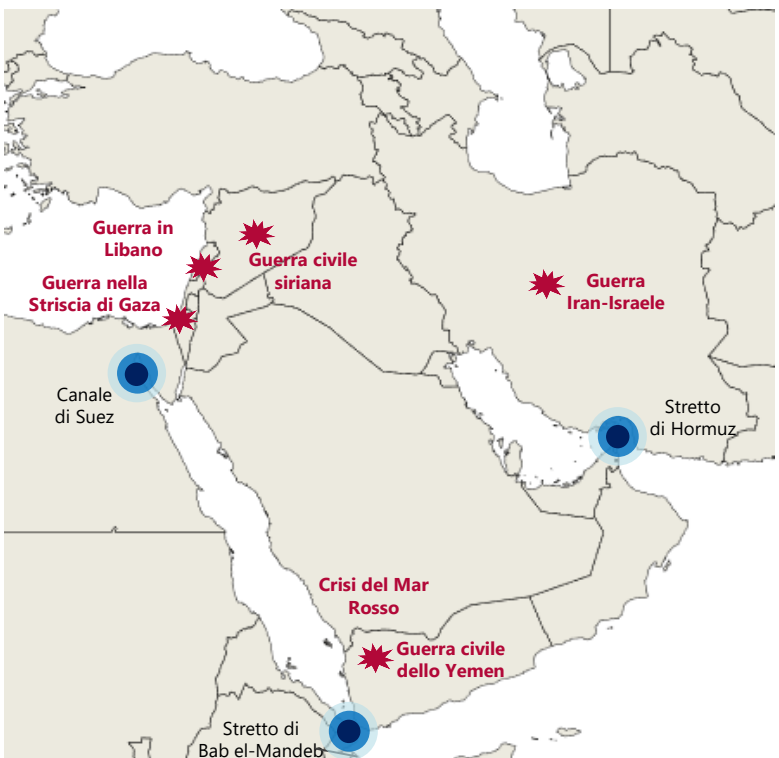
02

ESTRATTI DAL REPORT

L'ATTUALE QUADRO GEPOLITICO TRA TENSIONI INTERNAZIONALI E CONFLITTI

Le attuali dinamiche geopolitiche sono caratterizzate da un'**intensificazione delle tensioni internazionali e dei conflitti regionali**. Stati Uniti e Cina sono al centro di una guerra commerciale, mentre l'Europa è impegnata nella crisi della guerra Russia-Ucraina. I focolai in Medio Oriente, tra cui la le tensioni tra Iran e Israele, colmata con la guerra a giugno 2025, hanno messo a dura prova le rotte marittime ed energetiche della Regione. L'instabilità si estende anche all'Africa (soprattutto in Sahel) e all'America Latina (con le tensioni tra USA e Venezuela), delineando un quadro globale di diffusa incertezza.





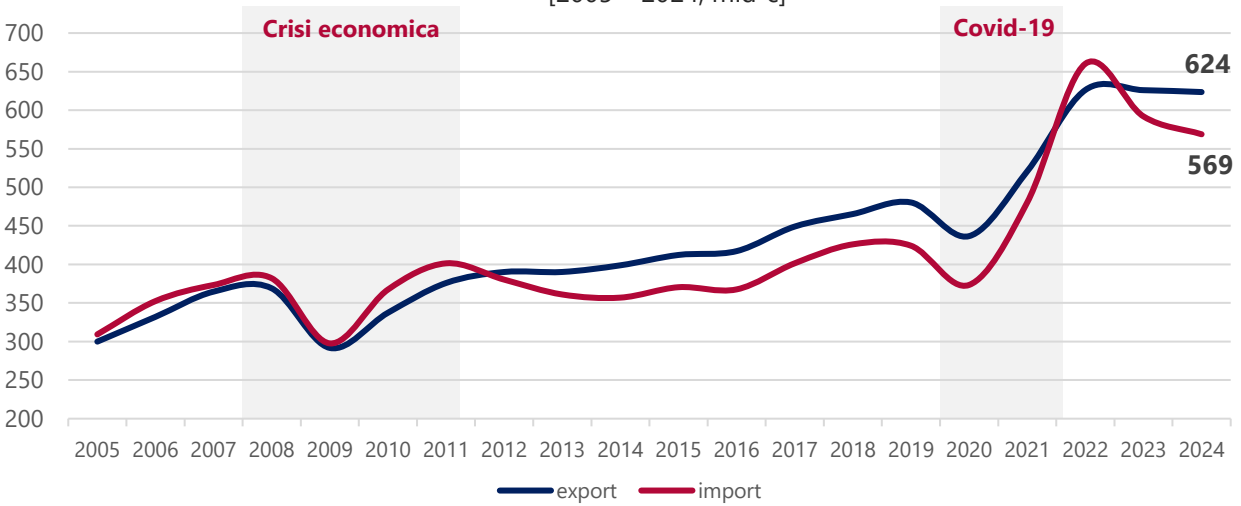
Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

SCAMBI COMMERCIALI: L'ITALIA È 7° AL MONDO PER ESPORTAZIONI

Nel 2024 il valore delle **esportazioni** italiane ha evidenziato una **lieve contrazione** rispetto all'anno precedente (-0,4%), mentre le **importazioni** hanno registrato **un calo più marcato** (-3,9%), dinamica riconducibile al **rallentamento della domanda interna e al contesto di incertezza economica globale**. Il **saldo della bilancia commerciale si mantiene positivo**, pur delineando uno scenario in cui consumi interni e livelli salariali risultano compressi. La competitività dell'industria italiana sui mercati esteri rimane elevata, ma si inserisce in un quadro caratterizzato da una domanda nazionale debole, elemento che continua a limitare le potenzialità di crescita del mercato domestico. Nei **primi 9 mesi del 2025 migliora l'export**, con un **+3%** rispetto allo stesso periodo del 2024.

ESPORTAZIONI E IMPORTAZIONI DI MERCE IN ITALIA

[2005 – 2024, mld €]



Import
[gen-set 2025]
-4% YoY

Export
[gen-set 2025]
+3% YoY

Bilancia commerciale
[gen-set 2025]
+81% YoY

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat e OECD

Top 5 Paesi verso cui l'Italia esporta [2025]

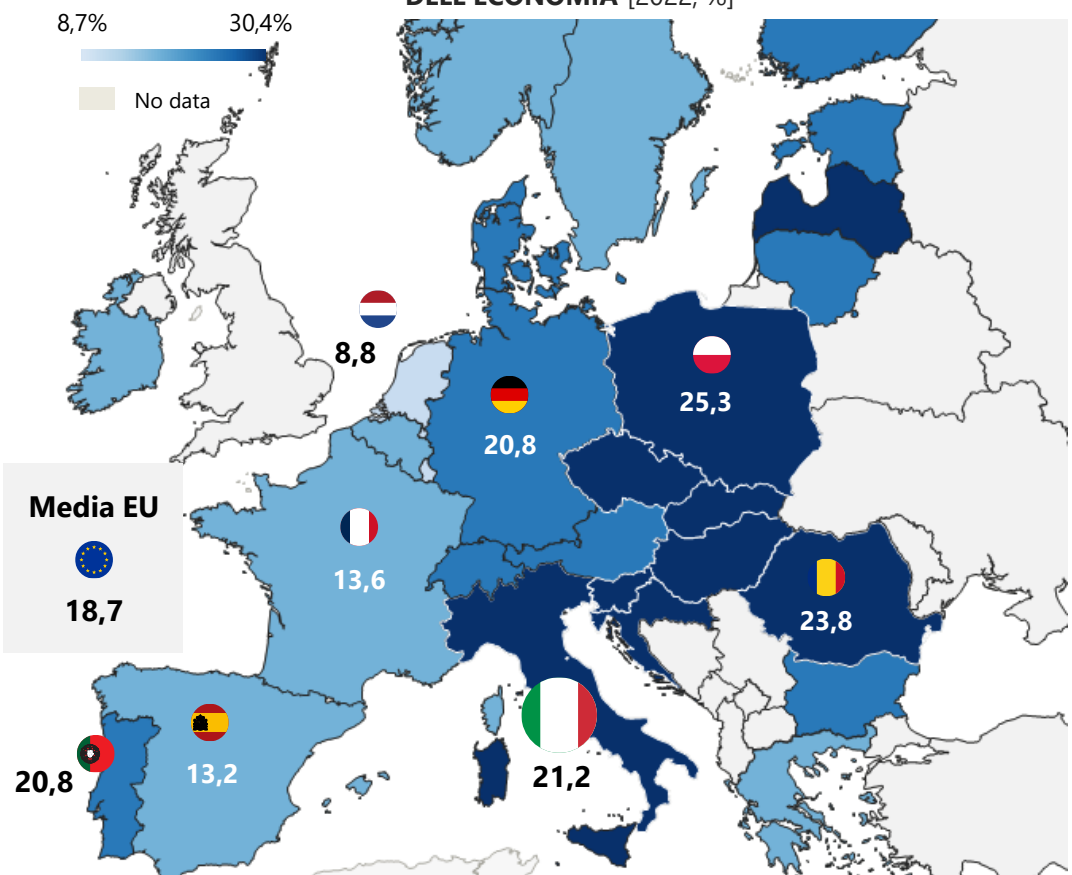
1°	Germania
2°	Stati Uniti
3°	Francia
4°	Spagna
5°	Svizzera

Top 5 Paesi da cui l'Italia importa [2025]

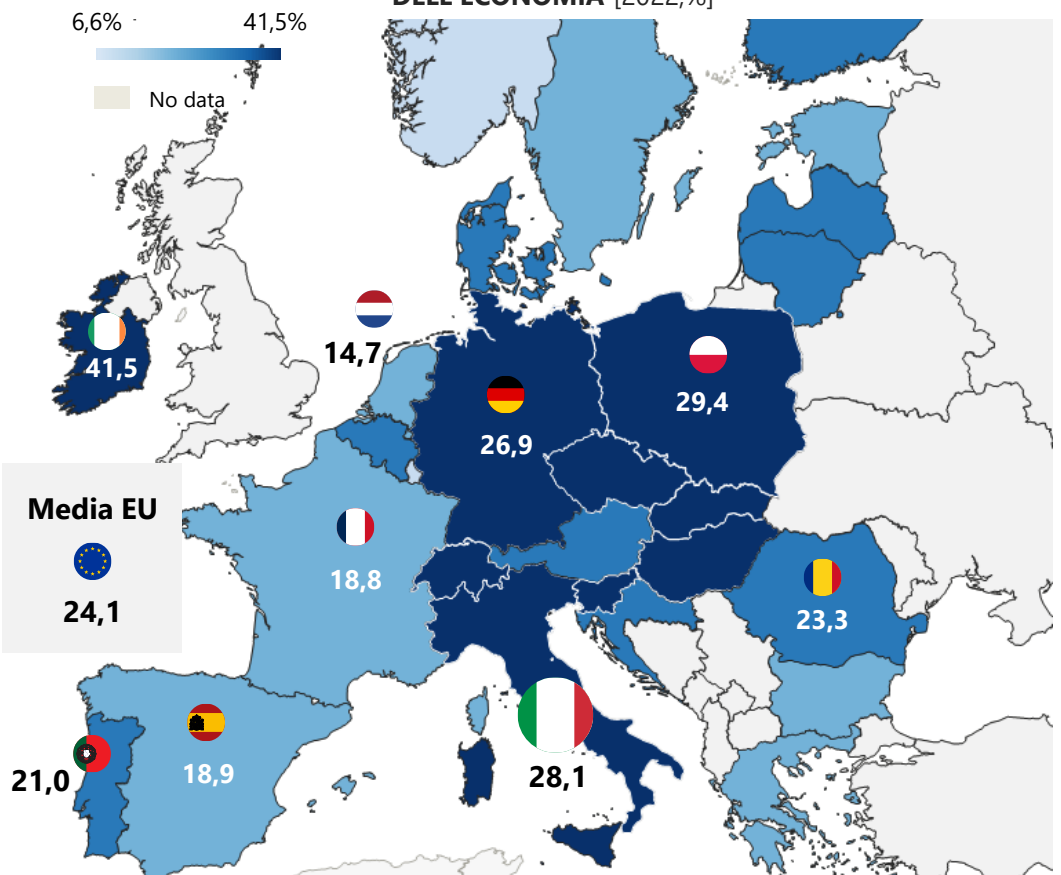
1°	Germania
2°	Cina (escluso Hong Kong)
3°	Francia
4°	Paesi Bassi
5°	Spagna

LA MANIFATTURA EUROPEA INCIDE ANCORA MOLTO SU OCCUPAZIONE E VALORE AGGIUNTO

PESO DELL'OCCUPAZIONE DELLA MANIFATTURA SUL TOTALE DELL'ECONOMIA [2022, %]



PESO DEL VALORE AGGIUNTO DELLA MANIFATTURA SUL TOTALE DELL'ECONOMIA [2022,%]

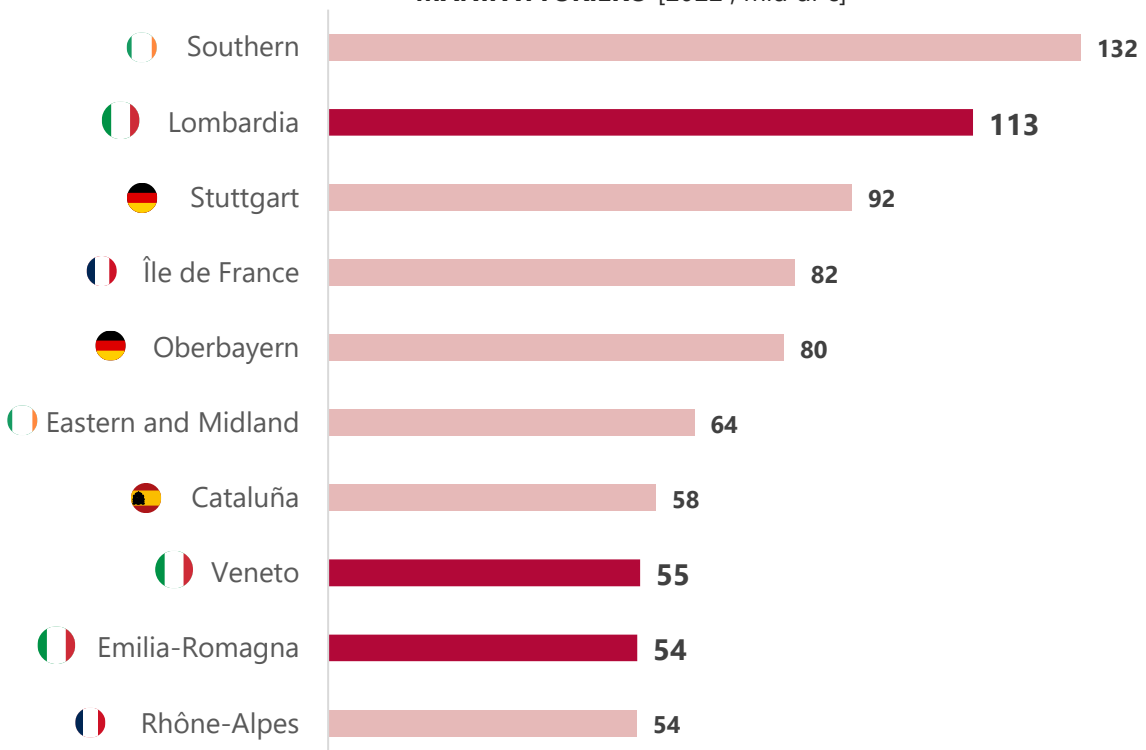


Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Eurostat [NACE section C]

TRE REGIONI ITALIANE TRA LE PRIME 10 IN EUROPA PER VALORE AGGIUNTO DEL SETTORE MANIFATTURIERO

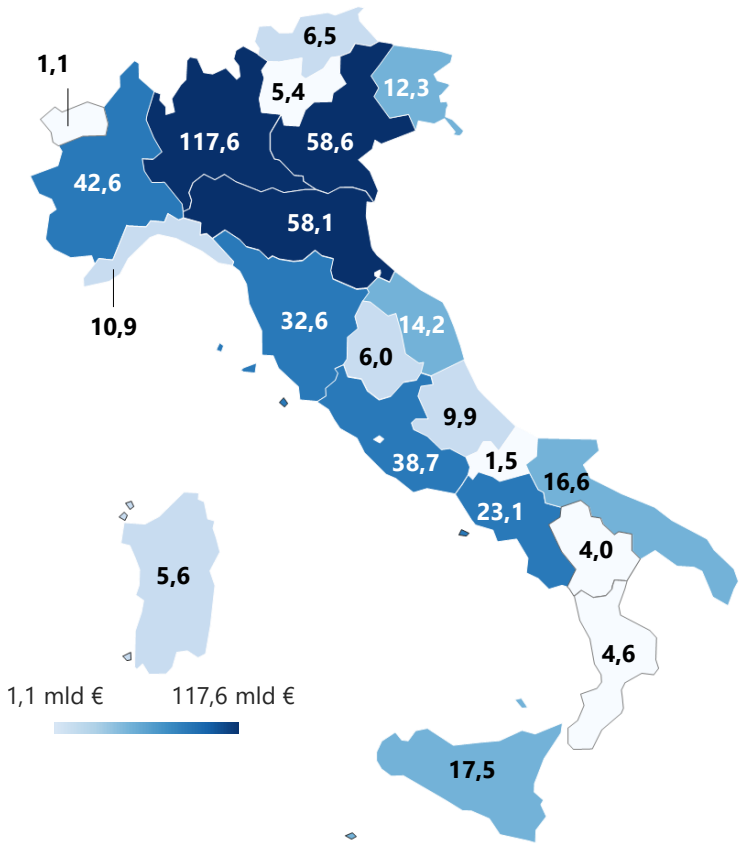
L'Italia contribuisce significativamente ad alimentare il valore aggiunto del settore manifatturiero europeo grazie al ruolo svolto da **Lombardia, Veneto ed Emilia-Romagna**, che da sole rappresentano circa **il 48% del valore aggiunto manifatturiero italiano** (stima 2023).

PRIME 10 REGIONI UE PER VALORE AGGIUNTO GENERATO DAL SETTORE MANIFATTURIERO [2022*, mld di €]



*dati al 2022 perché ultimo anno in cui sono disponibili i dati sulla Germania
Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Eurostat [NACE section C]

VALORE AGGIUNTO GENERATO DAL SETTORE MANIFATTURIERO PER REGIONI ITALIANE [2023 provvisorio, mld di €]

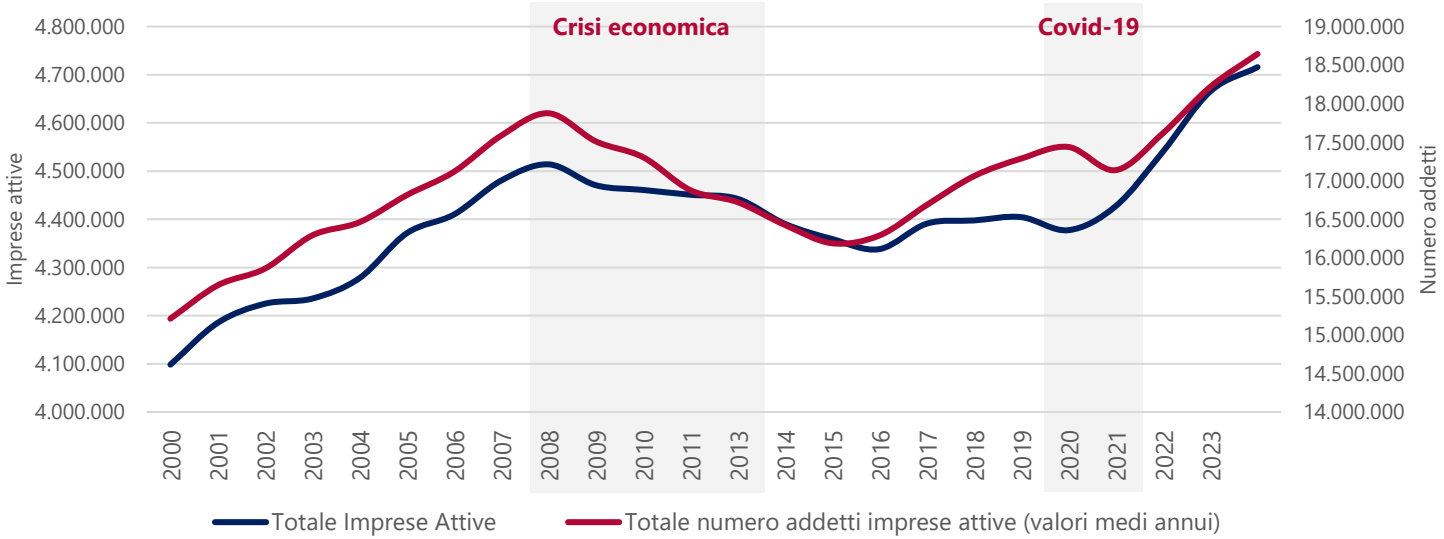


TESSUTO IMPRENDITORIALE ITALIANO

La serie storica delle imprese attive e degli addetti mostra una fase di **espansione nei primi anni 2000**, seguita da una contrazione successiva alla **crisi economica del 2008**. Il numero di imprese e, in misura più marcata, quello degli addetti diminuisce progressivamente dal picco pre-crisi. Dopo una flessione durata sei anni, la forza lavoro torna a crescere in modo significativo dal 2016, raggiunge un **nuovo massimo nel 2020** e, dopo il rallentamento dovuto alla pandemia, tocca il **livello più elevato nel 2023**.

La **struttura imprenditoriale** rimane caratterizzata da una forte **prevalenza di piccole e medie imprese**: le aziende con meno di 250 addetti rappresentano il **99,9% del totale**, con una quota dominante di microimprese (94,8%). Le **imprese di grandi dimensioni**, pur costituendo solo lo **0,1%** del tessuto produttivo, svolgono però un ruolo determinante nella dinamica occupazionale.

TREND DI IMPRESE ATTIVE E ADDETTI IN ITALIA [2000-2023]



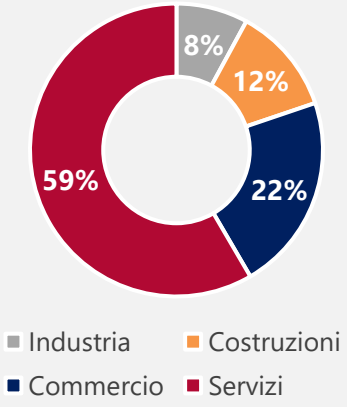
Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

INQUADRAMENTO TESSUTO IMPRENDITORIALE ITALIA: TIPOLOGIE DI IMPRESE [2023]

Piccole e Medie imprese da 0 a 250 addetti — **99,9%**

Grandi imprese oltre i 250 addetti — **0,1%**

CLASSE ATECO [2023]



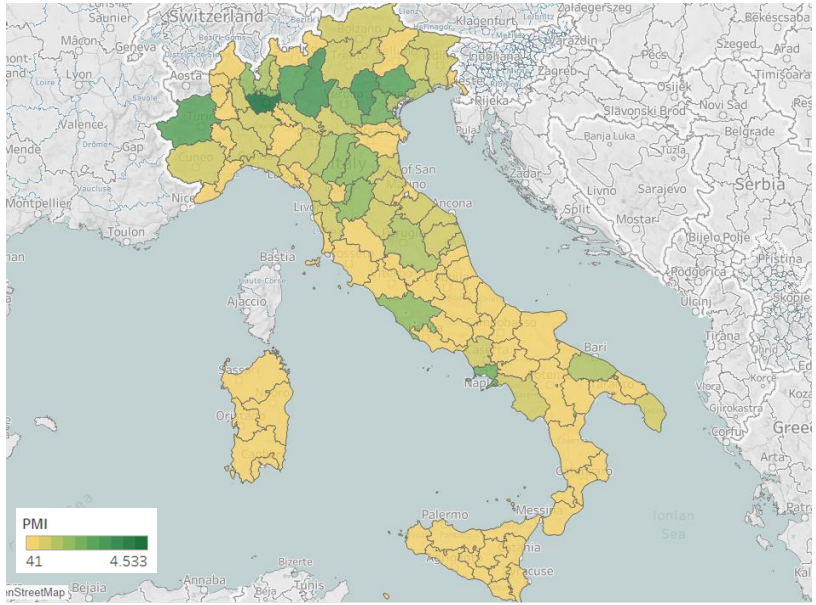
*Escluso ATECO 2 cifre «A» Agricoltura

LE PMI SONO LE PIÙ DISTRIBUITE SUL TERRITORIO

Milano guida la classifica delle province per numero di PMI in ambito manifatturiero, con **4.533 PMI industriali**, seguita da **Brescia** (3.150), **Vicenza** (2.783) e **Bergamo** (2.527), e conferma della loro forte vocazione produttiva.

Accanto ai grandi centri, si distinguono anche le **province industriali del Veneto** – in particolare **Treviso, Padova e Verona** – insieme ai distretti di **Emilia-Romagna** e **Toscana**, dove il tessuto imprenditoriale risulta numeroso ma più frammentato.

DISTRIBUZIONE PMI PER PROVINCIA
[2023, settore manifatturiero]



#	Provincia	PMI Industriali	Tot PMI	% sul tot imprese
1	Milano	4.533	21.791	21%
2	Brescia	3.150	7.262	43%
3	Vicenza	2.783	5.305	52%
4	Bergamo	2.527	6.045	42%
5	Torino	2.520	8.278	30%
6	Treviso	2.329	5.007	47%
7	Napoli	2.117	10.373	20%
8	Padova	2.117	5.131	41%
9	Firenze	1.814	5.195	35%
10	Sicilia	1.698	11.550	15%
11	Bologna	1.645	4.998	33%
12	Modena	1.605	3.767	43%
13	Varese	1.515	3.590	42%
14	Verona	1.515	4.823	31%
15	Monza Brianza	1.506	3.878	39%
16	Roma	1.409	16.654	8%
17	Prato	1.395	2.228	63%
18	Reggio Emilia	1.206	2.691	45%
19	Bari	1.052	4.679	22%
20	Como	1.016	2.597	39%

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

SALDO PMI INDUSTRIALI
TOP 20 [2023/2013]



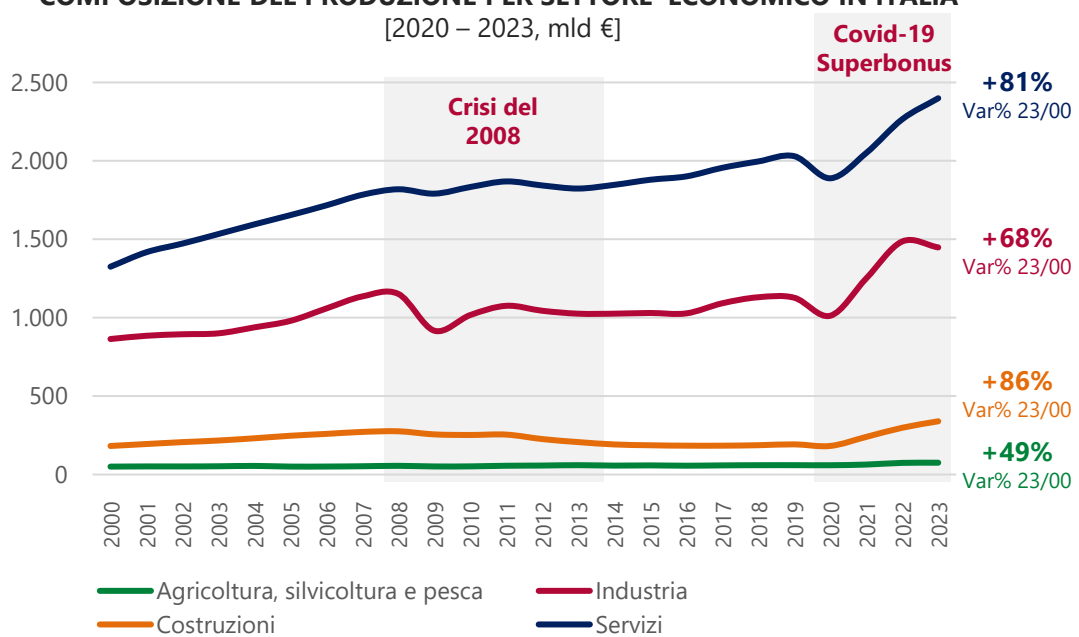
COMPOSIZIONE DEL PIL E FIDUCIA DELLE IMPRESE MANIFATTURIERE

La **crisi del 2009** ha colpito duramente il **settore industriale (-20% nel 2009 rispetto al 2008)**, che ha mostrato **scarsa capacità di ripresa** rimanendo su valori inferiori al valor pre-crisi nel decennio successivo. Con la pandemia la situazione è temporaneamente peggiorata, anche se il recupero è stato veloce e nel **2021 sono stati superati i livelli precedenti, sostenuti anche dagli investimenti e dalla domanda correlata al Superbonus**. Dopo il rimbalzo, però, la crescita si è nuovamente arrestata, con una leggera flessione nel 2023.

Nel 2023, il **clima di fiducia delle imprese** ha subito una flessione a causa dell'inflazione elevata, anche se l'andamento è stato altalenante nei mesi. A ottobre 2025, l'indice di fiducia aumenta nell'industria (nella manifattura passa da 87,4 a 88,3 e nelle costruzioni sale da 101,6 a 103,3).

COMPOSIZIONE DEL PRODUZIONE PER SETTORE ECONOMICO IN ITALIA*

[2020 – 2023, mld €]



CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE MANIFATTURIERE **

[numero indice base 2021=100]



*servizi include il commercio e nell'industria sono incluse anche le attività estrattive

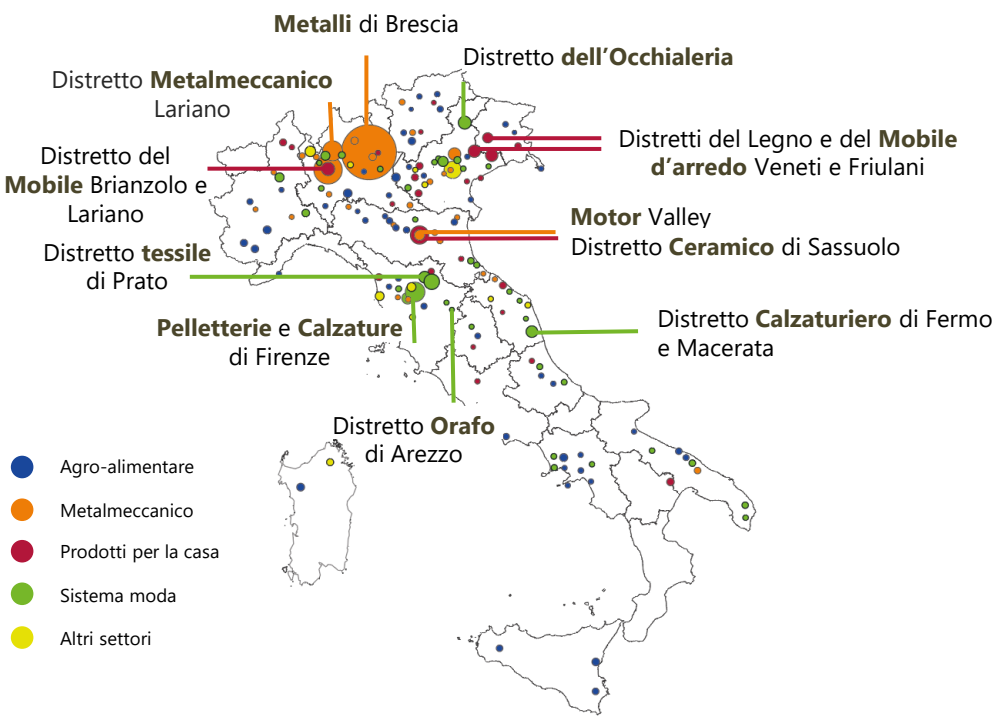
**escluse costruzioni

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

DISTRETTI INDUSTRIALI: EXPORT DA RECORD, MA PESA IL CALO DEL FATTURATO

Dopo la **frenata del fatturato** delle imprese distrettuali **stimata per il 2024** (-3,5%), il 2025 sarà influenzato dall'esito delle tensioni commerciali in corso che rischiano di annullare gli effetti positivi del rientro dell'inflazione e dei tassi di interesse europei. I **dati sull'export** confermano ad ogni modo il **ruolo centrale dei principali distretti nell'economia italiana**: il 2024 si è chiuso con un record delle **esportazioni**, pari a circa **163,4 miliardi di euro**. I distretti industriali si **concentrano** maggiormente in **Lombardia e nella Terza Italia** (Triveneto, Emilia-Romagna, Marche, Toscana).

I PRINCIPALI DISTRETTI INDUSTRIALI PER FATTURATO [2023]



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Banca Intesa San Paolo - Monitor dei Distretti Industriali

159 distretti industriali [2024]

Moda, agro-alimentare, meccanica
i principali settori

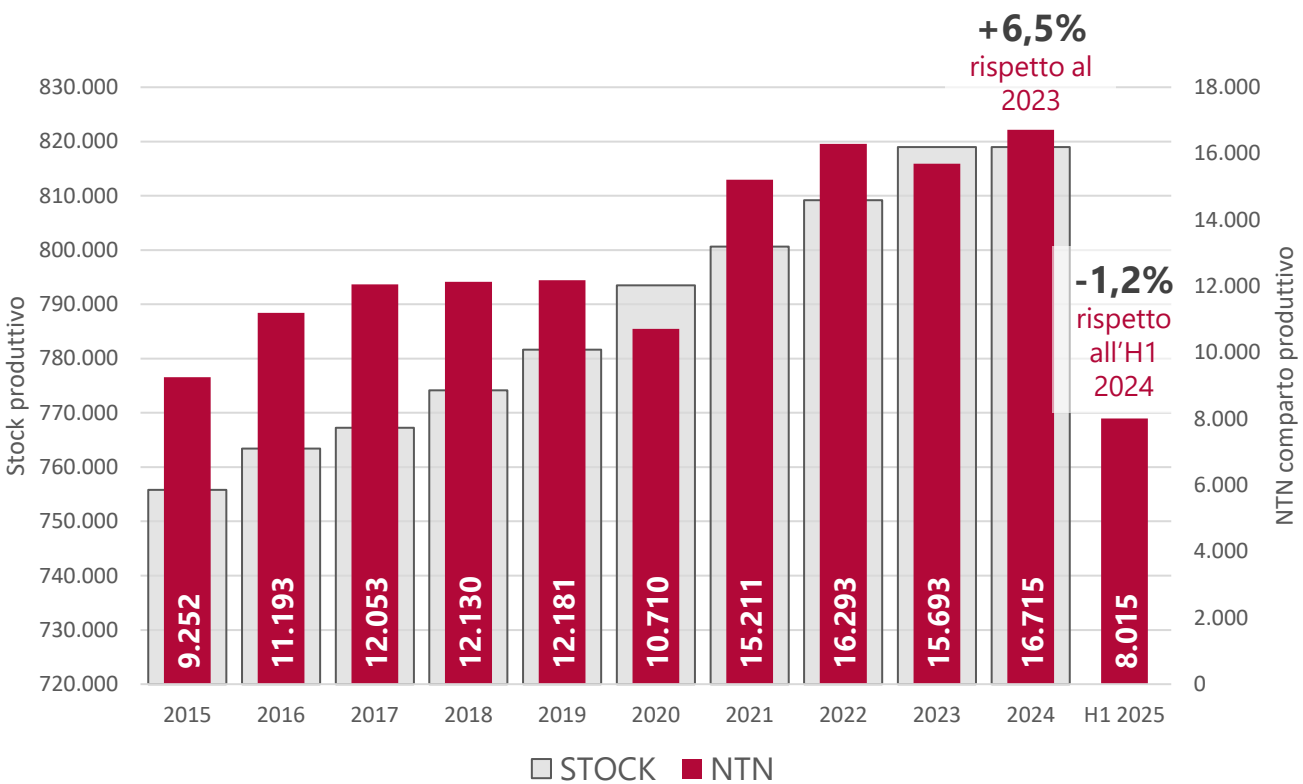
+20% fatturato 2023 su 2019
-3,5% fatturato 2024 su 2023 [stima]

163,4 miliardi € export [2024]
+0,9% 2024 su 2023

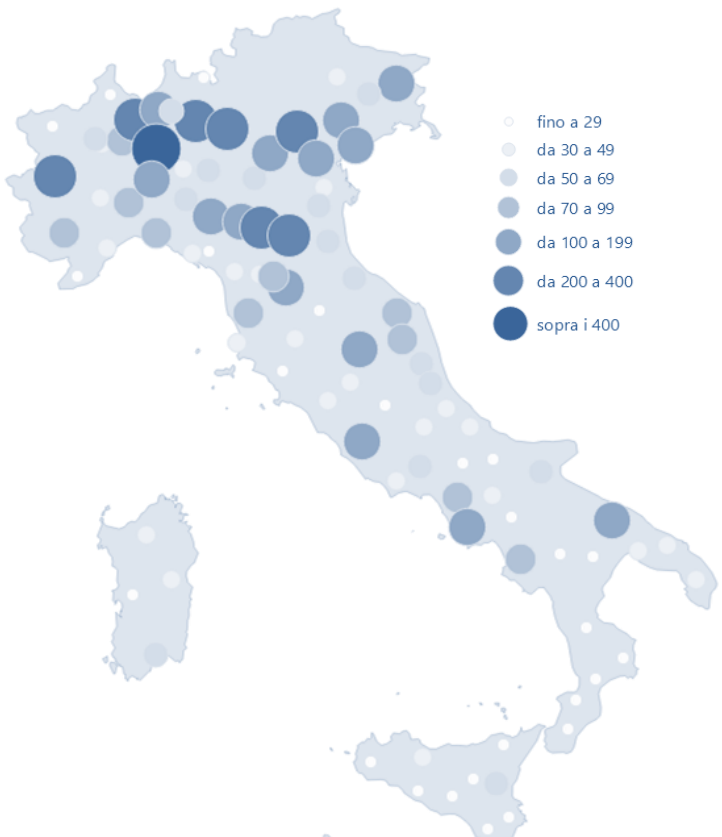
Forza	• Legame tra imprese e territorio • Capacità di innovazione • Cooperazione di lungo periodo • Promozione del «Made in Italy»
Debolezza	• Ridotte dimensioni delle imprese • Limitate politiche di marketing • Dipendenza da ristretto numero di mercati
Opportunità	• Maggiore qualità produttiva • Inserimento in circuiti internazionali
Minaccia	• Competizione di Paesi con costi di produzioni minori • Fuga di talenti verso l'estero • Tensioni commerciali in corso

NEL PRIMO SEMESTRE 2025 IL NUMERO DELLE TRANSAZIONI DI IMMOBILI PRODUTTIVI FRENA, DOPO QUATTRO ANNI POSITIVI

NTN E STOCK DEL MERCATO PRODUTTIVO
[2015 – H1 2025]



MAPPA NTN PROVINCIALI – IMMOBILI PRODUTTIVI
[H1 2025]



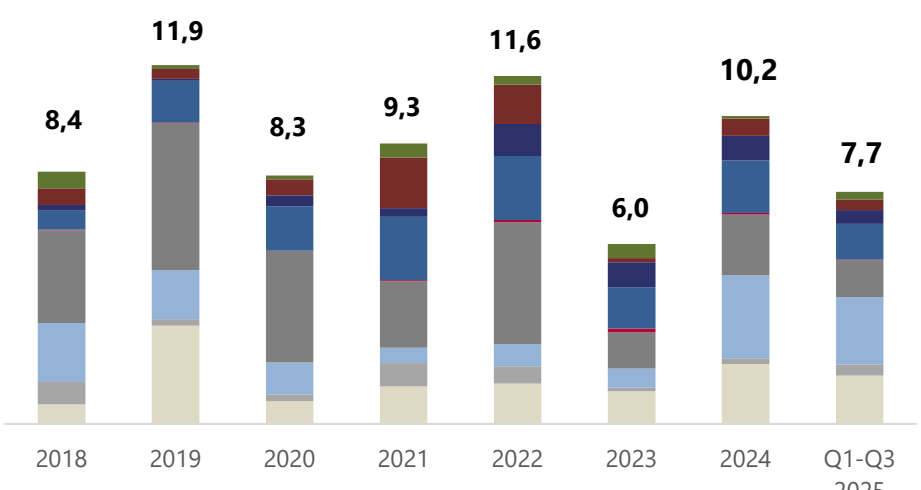
Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

INVESTIMENTI PER ASSET CLASS IN ITALIA: INDUSTRIALE E LOGISTICO, DA NICCHIA AD ASSET CLASS MATURA

Nel **primi nove mesi del 2025** sono stati **investiti** in Italia un totale di **7,7 miliardi di euro**, **+16,7%** rispetto allo stesso periodo del 2024. Il settore **industriale e logistico** è stato il **terzo** preferito dagli investitori (il **16%** del totale, dietro a Retail e Hospitality, ma a pari merito con l'Office) con un volume di **1,2 mld di €** (-6% YoY). A supportare gli investimenti, oltre ai mercati considerati «tradizionali», è stato il comparto della **logistica**, considerato da almeno un quinquennio un'asset class **consolidata**, grazie ai trend guidati da integrazione tra tecnologia, e-commerce e globalizzazione, che hanno guidato la domanda e l'interesse degli investitori. Nel Q1-Q3 2025, il volume di investimento delle operazioni industriali è stato pari a 23 milioni di €, contro gli 1,2 miliardi di € del comparto logistico.

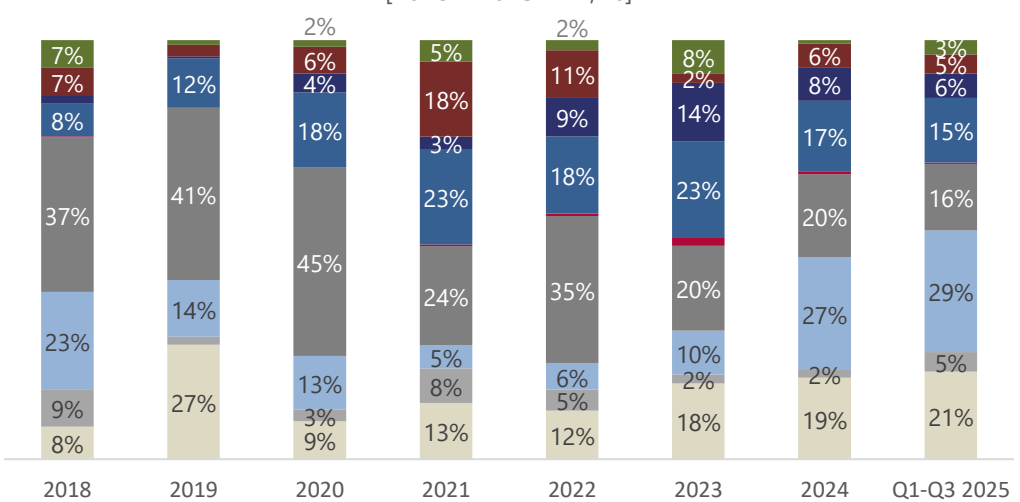
VOLUMI INVESTITI PER ASSET CLASS

[2018 – 2025 YTD, mld di €]



ANDAMENTO INVESTIMENTI PER ASSET CLASS

[2018 – 2025 YTD, %]



Alberghi | Altro | Commerciale/Retail | Direzionale/Uffici | Industriale | Logistico | Living | Misto | Sanità/RSA

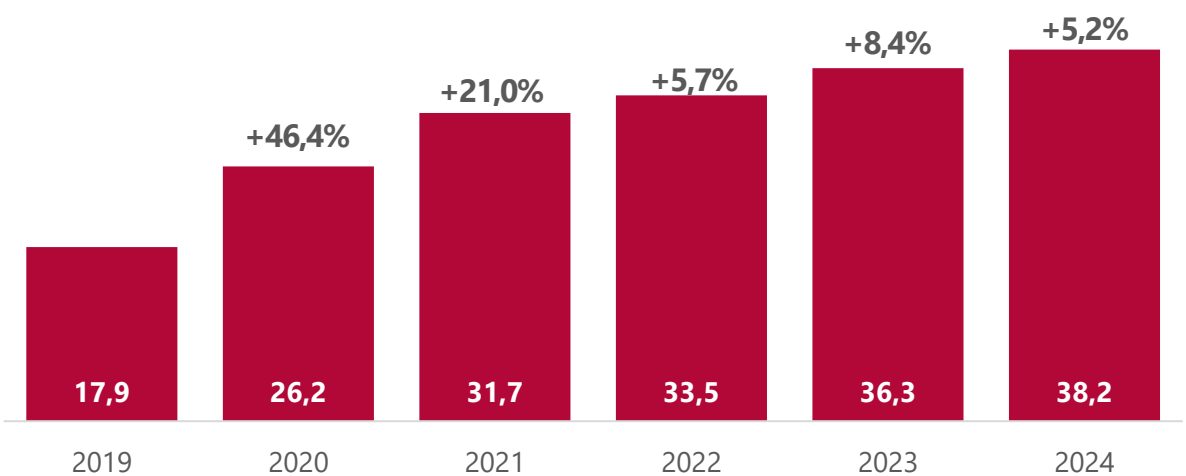
Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

ITALIA: LE NUOVE DINAMICHE DI ACQUISTO

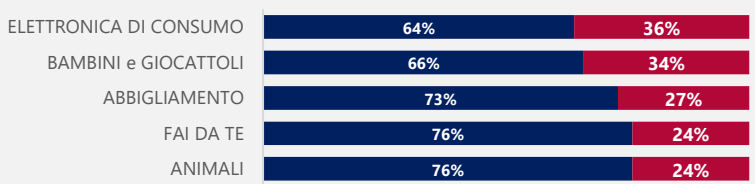
In Italia l'e-commerce si sviluppa all'interno di un **mercato in cui il negozio fisico mantiene un ruolo predominante**: il 95% dei consumatori lo frequenta e il 65% vi concentra la totalità degli acquisti. La fase di ricerca è però largamente digitalizzata, con **l'83% degli utenti** che **consulta canali online prima di recarsi in store**, affidandosi a volantini digitali e marketplace.

Quando l'acquisto avviene online, la scelta è guidata soprattutto da convenienza e promozioni, ambiti in cui la sensibilità al prezzo degli italiani risulta tra le più elevate in Europa. La sostenibilità è percepita come importante (53%), ma non sempre si traduce nella disponibilità a pagare un sovrapprezzo. In questo contesto ibrido, il servizio Click & Collect assume crescente rilevanza: utilizzato dal 64% dei consumatori, rappresenta una leva commerciale efficace, poiché spesso genera acquisti aggiuntivi in negozio.

ACQUISTI DI PRODOTTI E-COMMERCE IN ITALIA [2019-2024]



PREFERENZE TRA ONLINE E OFFLINE PER CATEGORIE



DRIVER DI SCELTA DEL CANALE ONLINE IN ITALIA



COMODITÀ
(68%)



OFFERTE E PROMOZIONI
(51%)



CONFRONTARE I PREZZI
(49%)

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su Osservatorio Shopfully

IL MERCATO LOGISTICO IN ITALIA

L'**Italia** si presenta come **un'economia a più velocità**, tradizionalmente divisa tra il **Nord** industrializzato (con i **mercati principali** come lungo l'asse dell'A4) e il **Sud e Centro** in fase di sviluppo. I tre **«mercati emergenti»** – Firenze, Napoli e Bari – rappresentano centri urbani chiave con un notevole potenziale di crescita, spinti da investimenti in infrastrutture, turismo, e innovazione.

INDICATORI DI MERCATO

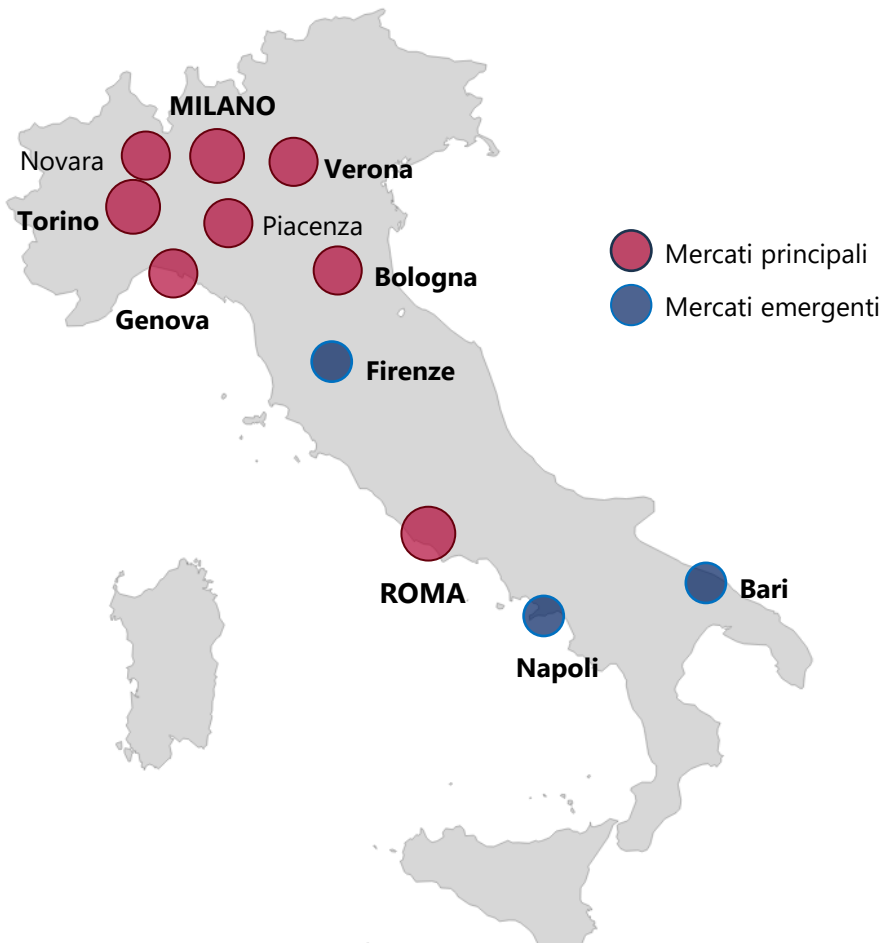
1,5 milioni di mq
Take-up Q1-Q3 2025

70 €/mq/anno [Q3 2025]
Prime Rent Magazzini logistici

5,6%
vacancy Q3 2025

105 €/mq/anno [Q3 2025]
Prime Rent Last mile

MERCATI PRIMARI ED EMERGENTI [2025]



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

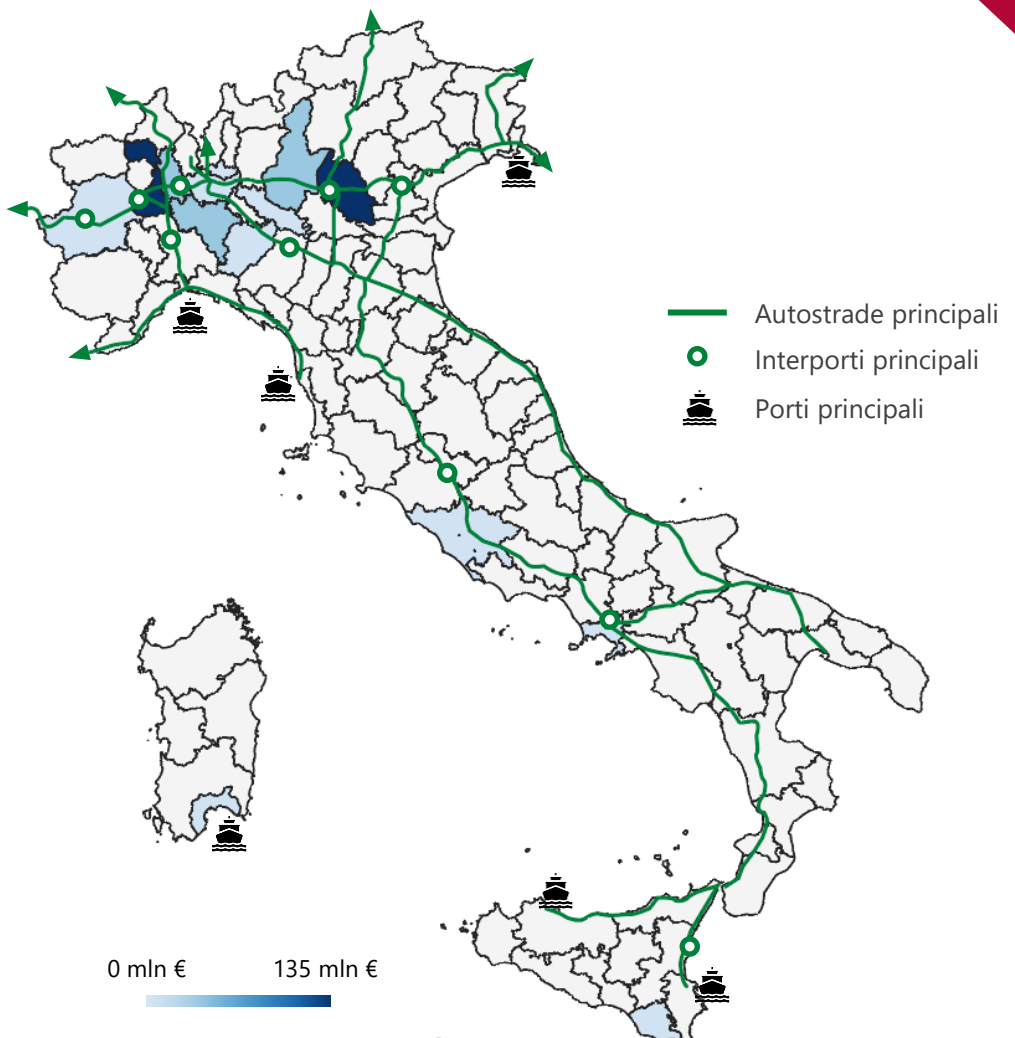
GLI INVESTIMENTI LOGISTICS IN ITALIA NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2025

I territori **prossimi** alle **vie di comunicazione** e agli **interporti** principali continuano ad essere i **preferiti** dagli investitori

Top-10 province per investimenti [Q1- Q3 2025]

1°	Vercelli	**135** mln €	6°	Piacenza	**28** mln €
2°	Verona	**118** mln €	7°	Milano	**19** mln €
3°	Novara	**60** mln €	8°	Napoli	**15** mln €
4°	Brescia	**36** mln €	9°	Roma	**13** mln €
5°	Pavia	**34** mln €	10°	Cremona	**6** mln €

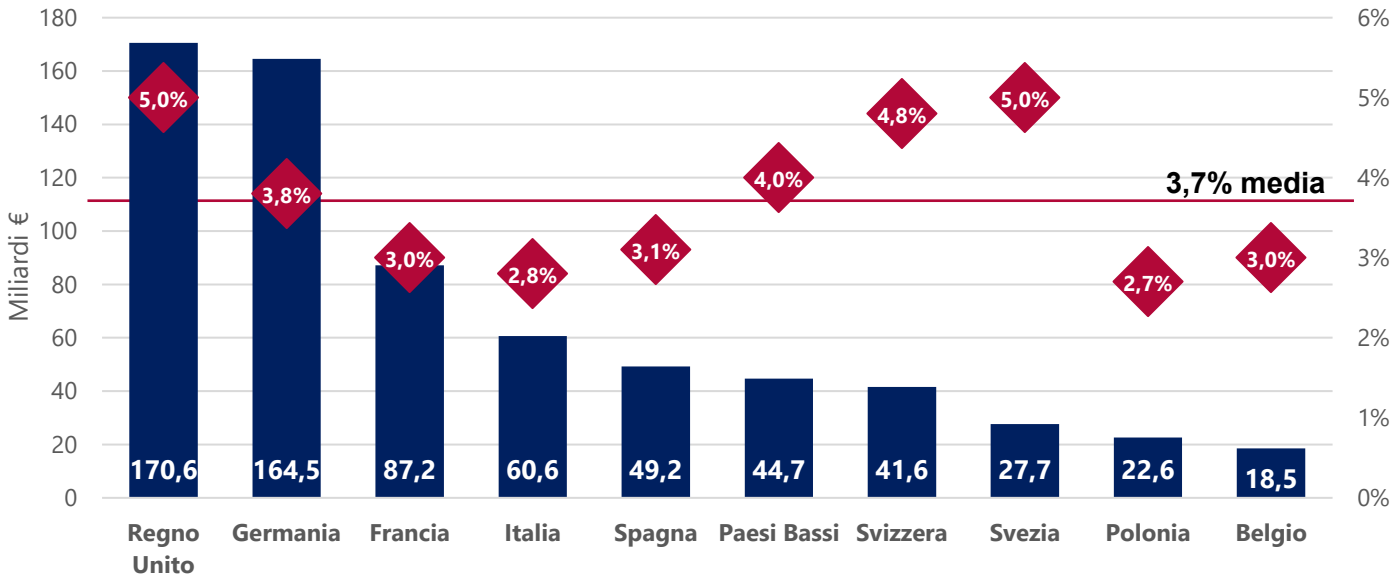
VOLUME INVESTITO PER PROVINCIA [Q1 – Q3 2025, mln €]



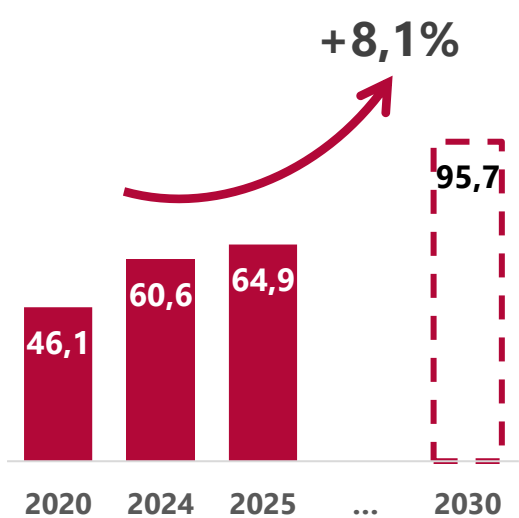
Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

DATA CENTER: IL MOTORE CHE SOSTIENE LA DATA ECONOMY

VALORE DATA ECONOMY PER I PRIMI 10 PAESI D'EUROPA [2024, mld €]



VALORE DELLA DATA ECONOMY IN ITALIA [MLD €]



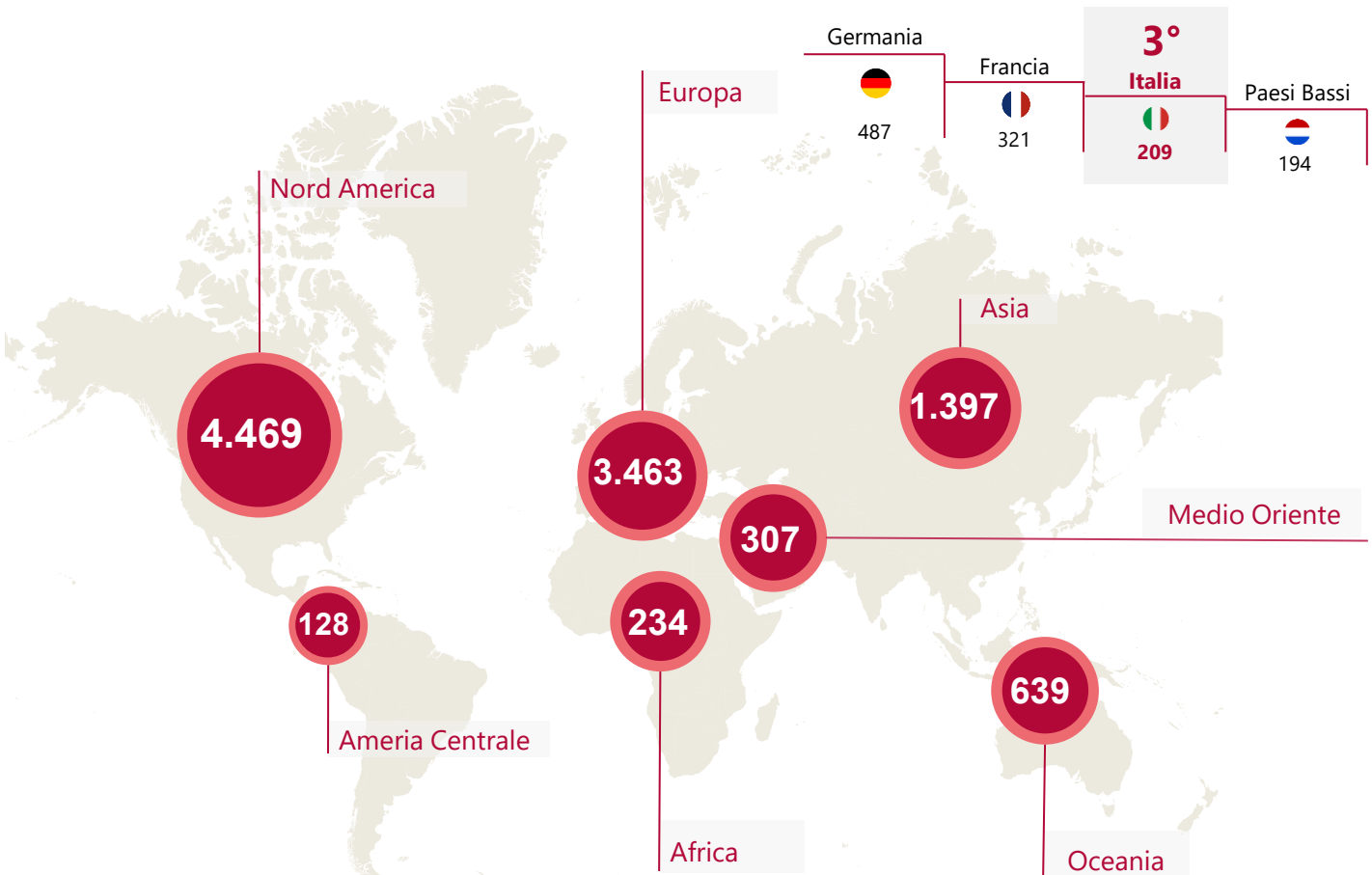
L'incidenza della Data Economy sul PIL italiano, pari al **2,8%**, risulta **inferiore** rispetto alla **media dei principali Paesi europei** (circa 3,7%). Tale differenziale evidenzia un significativo **potenziale di crescita** per il nostro Paese, soprattutto in termini di valore aggiunto generabile attraverso un uso più esteso e strategico dei dati. Il **valore atteso di crescita per il 2030**, delineato dalla Commissione Europea, prevede un **incremento medio annuo dell'8,1%** per arrivare ad un valore di circa 95,7 miliardi di euro al 2030.

In questo contesto i **data center** rappresentano uno dei driver che può **supportare lo sviluppo della data economy** insieme a tecnologie di elaborazione dati, intelligenza artificiale, machine learning e infrastrutture che forniscono la potenza di calcolo e l'archiviazione necessarie.

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati a2a

POSIZIONAMENTO DELL'ITALIA NEL MONDO E IN EUROPA: ITALIA TERZA IN EU

NUMERO DI DATA CENTER PER CONTINENTE [2025 YTD]



POTENZA DI CALCOLO PER ABITANTE

600 MW 2025 → **2** GW 2030

Oltre 18 miliardi di investimenti in nuovi data center e tecnologie digitali avanzate

Investimenti potenziali in crescita



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

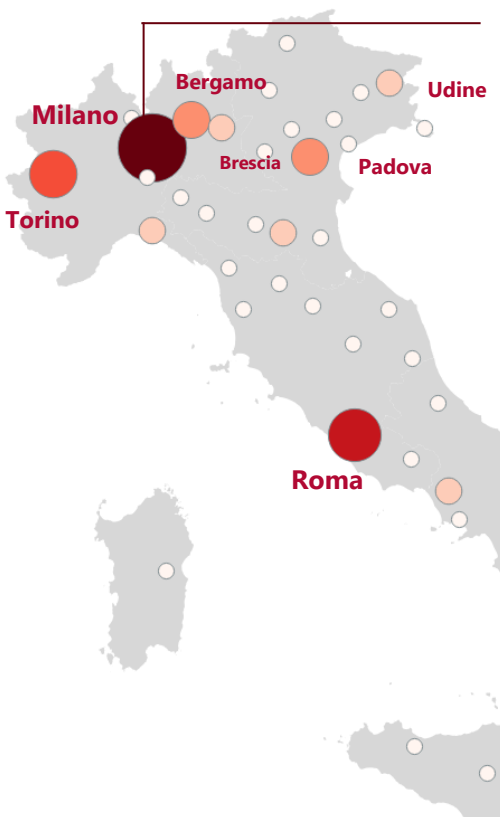
STATO DELL'ARTE E PIPELINE: LOMBARDIA COME EPICENTRO DELLA NASCENTE MANIFATTURA IMMATERIALE

L'attuale mappa dei data center italiani mostra una chiara concentrazione di queste infrastrutture nel Nord, in particolare nell'area metropolitana di Milano, rappresentando il principale hub nazionale per la connettività. Nonostante i **209 data center esistenti**, il **mercato è in forte espansione**, guidato da nuovi progetti di grandi dimensioni.

ALCUNE APERTURE IN PIPELINE DI DATA CENTER (espansioni) IN ITALIA

AZIENDA	PROGETTI IN PIPELINE	LOCALIZZAZIONE	POTENZA	SUPERFICIE
MICROSOFT	Fino a 5 poli distinti (Cloud Region)	Bornasco (PV)	> 150 MW	Non specificata
		Settimo Milanese (MI)	Non specificata	Non specificata
		Peschiera Borromeo (MI)	Non specificata	Circa 77.300 mq
DATA4	Ampliamento (MIL02)	Vittuone (MI)	100 MW	Terreno di oltre 77.000 mq
AMAZON (AWS)	Nuova espansione della Regione AWS Europe	Rho e Pero (MI)	79 MW	Circa 100.000 mq
EQUINIX	Nuova espansione (ML5)	Area Metropolitana di Milano	6 MW	Circa 3.000 mq
STACK INFRASTRUCTURE	Nuova espansione (MIL08A)	Siziano (PV)	20 MW	Terreno di oltre 100.000 mq per costruire nuove strutture
	Nuova espansione (MIL02A)	Siziano (PV)	5,6 MW	
CYRUSONE	Nuova espansione MIL2 (Wholesale)	Tra Milano e Segrate (vicino a Linate)	54 MW	18.000 mq – costruzione in corso

PRINCIPALI HUB DI DATA CENTER IN ITALIA [2025]



Milano

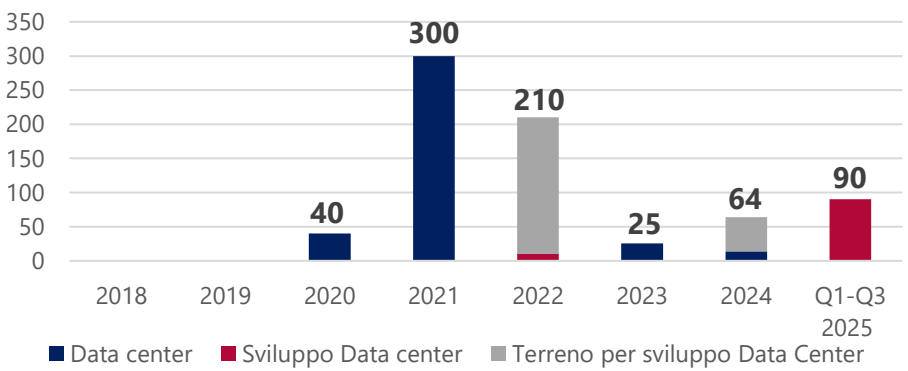
La scelta di Milano non è casuale, ma è dovuta alla sua **posizione geografica strategica**, alla **vicinanza a punti di interconnessione** e alla **densità di imprese** e di infrastrutture elettriche già consolidate.

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Osservatori del Politecnico di Milano e Italian Datacenter Association (IDA)

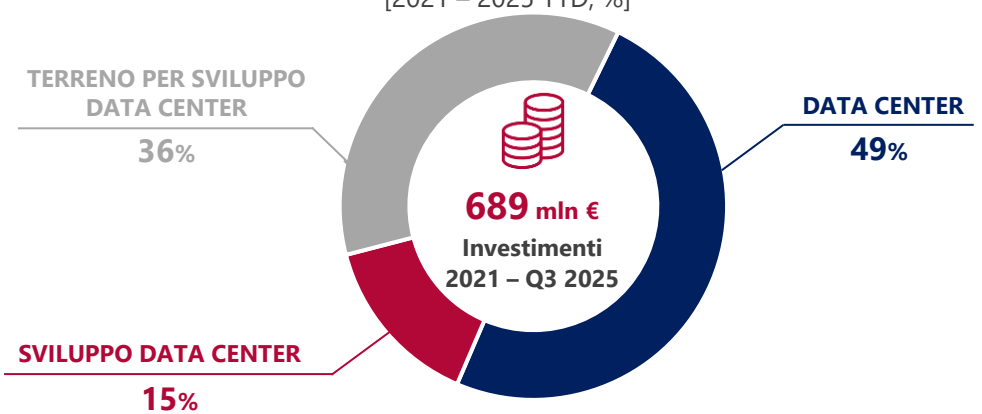
DATA CENTER, LA NUOVA ASSET CLASS

Nel **primi nove mesi del 2025** sono stati **investiti** in Italia un totale di **90 milioni di euro nel comparto dei Data center**, **una delle asset class più centrali nel recente panorama degli investimenti, sostenuta da forti cambiamenti tecnologici che stanno rivoluzionando il modo di lavorare e di utilizzare la tecnologia**. Da sola questa asset class ha rappresentato dal 2021 ad oggi il 36% del totale degli investimenti Alternative, superando le Centraline telefoniche (33%). L'87% dei volumi investiti provengono da capitale USA, mentre risulta minoritaria la presenza di capitale domestico (4%). Il 44% del volume investito ha riguardato acquisizioni societarie di operatori, che sommate ai 35% di transazioni da parte di end-user, confermano una concentrazione su operazioni dirette (79% del totale).

INVESTIMENTI DATA CENTER IN ITALIA
[2018 – 2025 YTD, milioni di €]



VOLUME INVESTIMENTO PER TIPOLOGIA
[2021 – 2025 YTD, %]



TICKET MEDIO [2021-Q3 2025]

IMMOBILI ESISTENTI	TERRENI PER SVILUPPO	DEMOLIZIONI PER CONVERSIONE
68 mln €	**50 mln €**	**33 mln €**

TIPOLOGIA DEGLI INVESTITORI [2021 – Q3 2025]

INVESTITORE ISTITUZIONALE	END-USER	PRIVATE EQUITY-HNWI
52% [**5** operazioni]	**35%** [**6** operazioni]	**13%** [**2** operazioni]

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

MODELLI INNOVATIVI: TRAINA L'AMERICA

I **Data Center** rappresentano **l'infrastruttura** fondante della nostra era digitale. Nati in America degli anni '50 e '60, la loro evoluzione è stata rapida e radicale, da semplici locali raffreddati hanno subito una trasformazione dettata dall'avanzamento tecnologico. Con l'esplosione di Internet negli anni '90 e la successiva affermazione del cloud computing nel nuovo millennio, i data center sono diventati gigantesche "fabbriche di dati" (hyperscale), capaci di offrire risorse su richiesta a miliardi di utenti a livello globale.

Oggi, tuttavia, **l'esigenza di elaborare enormi moli di dati, non è più concepibile come un unico luogo fisico ma come un mosaico di soluzioni** che si adattano con precisione alle esigenze specifiche di velocità, capacità e prossimità richieste dal business moderno.



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

Switch SuperNAP, Nevada, USA

È il più importante centro dati (colocation) tanto da ospitare i server di molte grandi aziende.

Progetto di:

- Fondatore e CEO di **SWITCH**

Dove: **Las Vegas**, Nevada.

Attualmente include 11 data center che coprono oltre 2 milioni di metri quadrati e in futuro supererà i 2,3 milioni di metri quadrati con 12 edifici.

Caratteristiche del progetto

- **100% Green**
- **Potenza**: una volta completato, il suo campus Core Campus avrà fino a 500 MW di potenza disponibile, rendendolo uno dei data center più grandi al mondo.

IN ITALIA A CHE PUNTO SIAMO?

ENI GREEN DATA CENTER "ZEPHYR", Pavia

Uno dei più importanti centri di calcolo in Europa per tipologia e dimensioni. Progettato su base modulare e dotato di tecnologie per l'efficienza energetica.

ATTIVO

Progetto di:

- **STARCHING + Pop Solid** (Architettura/Concept design)
- **REDESCO PROGETTI** (Strutturista e direzione lavori)
- **CMB** (Impresa Edile)

Dove: Ferrera Erbognone, Pavia.

↳ **2013** data di inaugurazione

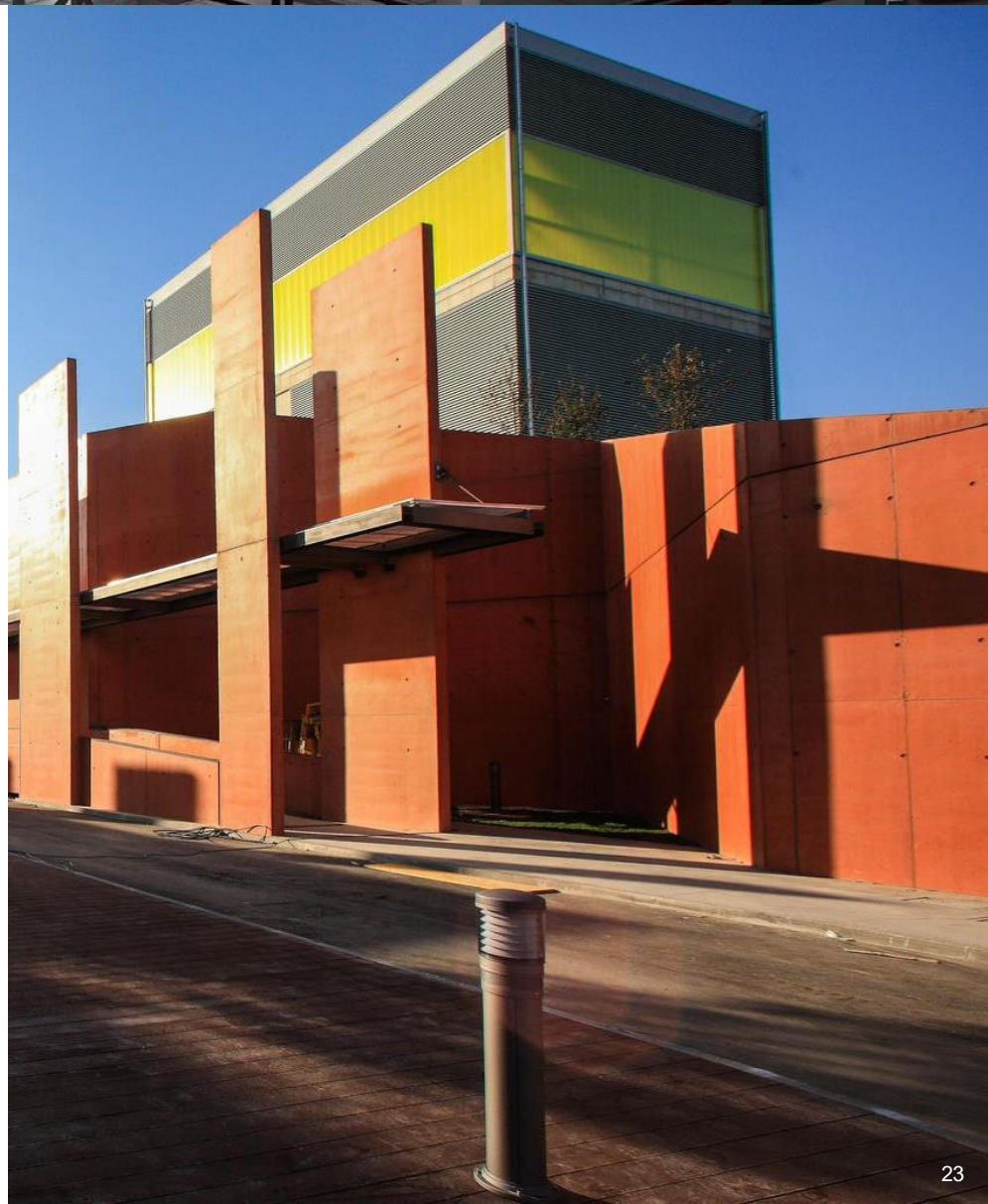
Caratteristiche Green e Innovative:

↳ **Efficienza energetica** da record (PUE < 1,175)

↳ **Raffreddamento innovativo** (free cooling e liquid cooling)

↳ **Basso impatto ambientale** e riduzione delle emissioni

↳ **Cuore del Supercalcolo**: Ospita i supercomputer HPC di Eni



Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest

IN ITALIA A CHE PUNTO SIAMO?

DATA 4 - [MIL02] CAMPUS DI VITTUONE

Progetto di sviluppo di un nuovo e ampio Campus Data Center

PIPELINE fine lavori previsti a metà **2028**

Progetto di:

Gruppo francese Data4 (sviluppatore e investitore principale)

Dove: Vittuone, Milano.

- **4 edifici**
- **100 MW** potenza totale

Investimento: 500 milioni di euro

Caratteristiche Green e Innovative:

- **Energia 100% rinnovabile** e materiali Eco-sostenibili: costruito con **calcestruzzo low carbon per ridurre le emissioni di CO_2**
- Iperconnessione HUB Europeo e infrastruttura AI-Ready: supportare carichi ad alta intensità con supporto dell'Intelligenza Artificiale
- **Recupero calore di scarto** *("Heat Reuse Ready")*

Fonte: Research & Data Intelligence – Patrigest



CHIEDICI DI PIÙ

RESEARCH & DATA INTELLIGENCE

La divisione ha l'obiettivo di rafforzare l'analisi e l'interpretazione dei dati, sia proprietari che di fonti terze, a **supporto delle decisioni operative e strategiche** del Gruppo Gabetti e dei suoi stakeholder.

È accessibile a enti, operatori e investitori tramite **formule on demand**, con servizi e analisi sull'**andamento dei mercati** e dei comparti di riferimento, personalizzabili in base alle esigenze del cliente.

L'**Osservatorio**, con **rilevazioni continue di dati e insight**, fornisce una lettura aggiornata del mercato, delle condizioni abitative, delle preferenze del pubblico e delle tendenze emergenti.

ADVISORY

Obiettivo è la valorizzazione. Fra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente ammissibili, e finanziariamente fattibili, Patrigest individua quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà il **massimo valore**.

Valutare lo stato di salute di un portafoglio è fondamentale per decidere quali siano le migliori strategie di gestione, valorizzazione o vendita. Patrigest tramitre un **check up** completo del patrimonio posseduto elabora un **action plan** per **massimizzarne il rendimento** nel tempo.

Una delle sfide chiave per gli operatori del Real Estate è individuare **usi alternativi** per gli asset in difficoltà. Patrigest propone una consulenza indipendente, informata e pratica sullo studio dei nuovi mercati e di qualsiasi tematica in ambito immobiliare.

VALUATION

- **Valutazioni** in qualità di Esperto Indipendente per SGR e SICAF,
- Valutazioni ai fini IVASS (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni),
- Valutazioni per operazioni di ristrutturazioni del debito,
- Valutazioni per finanziamenti "Corporate",
- Perizie di Conferimento ex art. 2465,
- Valutazioni immobiliari per la determinazione della copertura assicurativa,
- Valutazioni per operazioni soggette a crowfinding, crediti con sottostante immobiliare, portafogli NPL e UTP.

Attraverso la partnership strategica con Fon Valuation Services, Patrigest fornisce servizi di **advisory e valuation anche all'estero**.

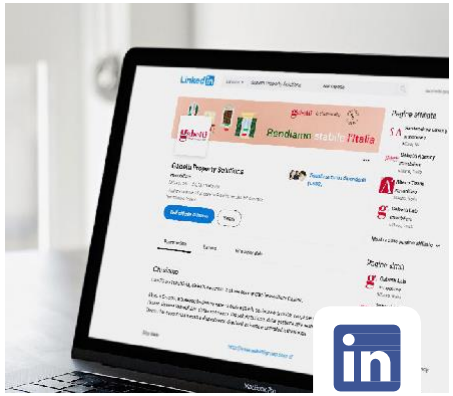
Research & Data Intelligence
research@patrigest.it

Advisory & Valuation
info@patrigest.it

I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su **gabettigroup.com** nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra **pagina linkedin**

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2024

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

gabetti

Research & Data Intelligence

Giulia Sanna
Deputy Head of Research & Data Intelligence
gsanna@patrigest.it

Alessia Motti
Research Analyst
amotti@patrigest.it

Francesco Cosentino
Research Analyst
fcosentino@patrigest.it

Leonardo Burini
Data Scientist
lburini@gabetti.it

Coordinamento Scientifico

Luca Dondi dall'Orologio
Amministratore Delegato

gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti Property Solutions
Via Bernardo Quaranta, 40
20139 Milano
Tel. +39 02 775 5301
www.gabettigroup.com