

COMUNE DI RHO

Città Metropolitana di Milano

VARIANTE NORMATIVA PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 17 dicembre 2025

RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE IN SEDE DI DEPOSITO

Rho, maggio 2026
Area 5 – Pianificazione Territoriale

Architetto Luigi Fregoni
Direttore Area 5
Iscritto all'Ordine degli Architetti,
Paesaggisti, Pianificatori e
Conservatori della Provincia di
Milano al n.7795

1. Premessa

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 17 dicembre 2025, il Comune di Rho ha adottato la Variante Normativa Parziale al Piano di Governo del Territorio (di seguito "Variante"), avviata con deliberazione di Giunta Comunale n. 169 del 23 settembre 2025.

A seguito dell'adozione, la Variante è stata depositata e resa disponibile al pubblico. L'avviso di adozione e deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 21 gennaio 2026. Nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 13, comma 4, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, sono pervenute n. 5 (cinque) osservazioni, protocollate dal Comune di Rho nei termini di legge.

Contestualmente al deposito, la documentazione della Variante è stata trasmessa all'ARPA Lombardia e all'ATS Milano Città Metropolitana ai sensi dell'art. 13, comma 6, della L.R. 12/2005. Entrambi gli enti hanno fornito riscontro nei termini di legge, come illustrato nella sezione 7 del presente documento. Il presente documento costituisce la relazione esplicativa delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e dei riscontri ai pareri degli enti, redatta ai sensi dell'art. 13, comma 9, della L.R. 12/2005, a supporto della deliberazione di approvazione della Variante da parte del Consiglio Comunale.

2. Quadro normativo di riferimento

Il procedimento di formazione e approvazione della Variante è disciplinato dalle seguenti disposizioni:

- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e successive modificazioni, in particolare art. 13 (procedimento di approvazione del PGT);
 - D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018 (Approvazione del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia con le Definizioni Tecniche Uniformi – DTU);
 - D.G.R. n. XII/2629 del 2024 (Linee Guida regionali per la realizzazione di Data Center in Lombardia);
 - Piano Territoriale Regionale (PTR) e Piano Paesaggistico Regionale (PPR) della Regione Lombardia;
 - Piano Territoriale della Città Metropolitana di Milano (PTCM).
-

3. Oggetto della variante normativa

La Variante Normativa Parziale adottata con D.C.C. n. 67/2025 interviene sulle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole del PGT vigente, approvato con D.C.C. n. 12 del 1° aprile 2021. Le principali modifiche introdotte riguardano:

1. L'introduzione dell'art. 23-bis NTA, recante la disciplina delle "Attività produttive particolarmente impattanti", con specifico riferimento agli insediamenti logistici e ai data center, comprensiva di parametri urbanistici (altezza massima, rapporto di copertura, superficie lorda, dotazioni ambientali), requisiti procedurali (strumento attuativo obbligatorio) e misure compensative.
 2. Modifiche all'art. 32 c.3 e all'art. 34 NTA in materia di esenzione dagli standard urbanistici per ampliamenti di modesta entità.
 3. Modifiche all'art. 8 NTA in materia di dotazioni di parcheggio per interventi sul patrimonio edilizio esistente.
 4. Modifiche all'art. 35 NTA in materia di tutela del territorio agricolo.
-

4. Elenco delle osservazioni pervenute

Entro il termine di legge sono pervenute le seguenti n. 5 osservazioni:

N.	Protocollo	Data	Soggetto	Tipologia	Oggetto
1	18838/2026	12/03/2026	T.T.	Professionista	Esenzione 75mq cambi d'uso; parcheggi ristrutturazione
2	18848/2026	12/03/2026	L.C.	Professionista	Compensazione ambientale territorio agricolo (art. 35)
3	19398/2026	16/03/2026	E.V.	Operatore economico	Altezza DC; strumento attuativo; SL volumi tecnici
4	19401/2026	16/03/2026	Z.A.	Privata cittadina	Restrizioni localizzative e parametriche per DC
5	19158/2026	13/03/2026	G.O.L.	Operatore economico	Chiarimenti SL; strumento attuativo

5. Controdeduzioni analitiche

5.1 Osservazione n. 1 – prot. 18838/2026

OSSERVAZIONE N. 1 | T.T. | Prot. n. 18838/2026 del 12/03/2026 | Operatore professionale

Articoli interessati	Art. 32 comma 3 e Art. 34 (esenzione 75 mq); Art. 8 (parcheggi)
Sintesi dell'osservazione	Il professionista formula due distinte proposte: 1. Estensione dell'esenzione dagli standard urbanistici fino a 75 mq anche agli interventi di cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente (artt. 32 c.3 e 34 NTA), motivata dall'esigenza di favorire il riuso di piccoli manufatti produttivi dismessi inseriti nel tessuto residenziale, in coerenza con i principi di rigenerazione urbana e sostenibilità. 2. Inserimento di una precisazione all'art. 8 NTA per escludere l'obbligo di reperimento di nuovi parcheggi per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3, c.1, lett. b, c, d DPR 380/01), anche qualora comportino aumento del numero di unità immobiliari.
Valutazione tecnica	Prima proposta (esenzione 75 mq ai cambi d'uso). L'esenzione dagli standard fino a 75 mq, introdotta dalla Variante, è stata concepita con riferimento specifico agli ampliamenti edilizi di modesta entità, quale misura di semplificazione per il patrimonio edilizio esistente nell'ambito del tessuto consolidato. Nel merito, facciamo presente che le innovazioni recentemente introdotte dal legislatore nazionale (art. 23-ter del DPR 380 del 2001) hanno fortemente ridotto i casi nei quali il cambio di destinazione d'uso comporta il conguaglio degli standard. L'articolo 23-ter del DPR 380/2001, infatti, prevede il conguaglio unicamente per i soli passaggi fra un raggruppamento funzionale e l'altro (macro-categorie di cui al comma 1 dell'art.23 ter), con esclusione delle trasformazioni che riguardano singole unità immobiliari. Nel merito si rimanda alle modifiche dell'art. 34 delle NTA del PGT che recepiscono e specificano la disciplina dettata dal citato articolo 23-ter. Si ritiene, pertanto, di non accogliere l'osservazione, ovvero di rimandarne il recepimento a futura data, una volta verificato in concreto gli effetti generati dal nuovo regime, che già semplifica e liberalizza molto la materia Seconda proposta (parcheggi per ristrutturazione edilizia con aumento di UI). Come specificato dall'art.8 delle NTA del PGT, all'uopo diversamente impaginato per renderne univoca la lettura, la dotazione di parcheggi di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/1942 deve essere prevista per i soli interventi di "nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione". Quanto richiesto è pertanto già previsto e non sono necessarie ulteriori specificazioni.

☐ **RESPINTA**

Motivazione del rigetto	L'osservazione non viene accolta per nessuna delle due proposte formulate. Quanto alla prima (esenzione 75 mq ai cambi d'uso), non tiene conto delle recenti modifiche legislative del testo unico che già liberalizzano e semplificano molto la materia. Quanto alla seconda richiesta (parcheggi), è già contemplata dalla disciplina vigente.
--------------------------------	--

Modifiche alle NTA	Nessuna.
---------------------------	----------

5.2 Osservazione n. 2 – 18848/2026

OSSERVAZIONE N. 2 | L.C. | Prot. n. 18848/2026 del 12/03/2026 | Operatore professionale

Articolo interessato	Art. 35 NTA (territorio agricolo)
Sintesi dell'osservazione	Il professionista, prendendo spunto dall'impatto delle infrastrutture connesse ai data center sul territorio agricolo (nuove sottostazioni elettriche, impianti BESS, impianti di telecomunicazione, etc.), chiede di integrare l'art. 35 NTA con un comma che preveda, per qualunque trasformazione di territorio agricolo nello stato di fatto — anche connessa a interesse pubblico o soggetta a edilizia libera — l'obbligo di garantire interventi di compensazione ambientale per l'incremento della naturalità e della biodiversità, in misura pari al doppio della superficie agricola trasformata.
Valutazione tecnica	L'osservazione solleva una questione di rilevante interesse pubblico, coerente con i principi di tutela del suolo agricolo e di incremento della biodiversità, principi che sono coerenti con il quadro normativo europeo in materia di <i>Nature Restoration</i> e in diverse forme promossi dalla pianificazione regionale (PTR, Piano Paesaggistico Regionale, art. 43 legge 12/2005, etc.). La previsione di una compensazione ambientale obbligatoria per le trasformazioni di territorio agricolo, anche connesse a infrastrutture di pubblica utilità, costituisce pertanto una misura di presidio del capitale naturale coerente con gli obiettivi di sostenibilità che la Variante intende perseguire. La misura compensativa richiesta, pari al doppio della superficie agricola trasformata, è conseguentemente accoglibile in quanto proporzionata alla particolare pressione che le nuove infrastrutture energetiche e digitali esercitano sul territorio non urbanizzato, e coerente con la logica del "no net loss" che orienta le politiche europee di tutela della biodiversità. La previsione, ancorché onerosa, risponde a un interesse pubblico di rilievo sovralocale e non appare irragionevole alla luce dell'impatto strutturale di tali trasformazioni. Si integra pertanto l'art.35 delle NTA che disciplina le compensazioni ambientali richieste ai diversi tipi di interventi. Si omette però il riferimento alla specificazione dell'uso agricolo nello "stato di fatto" inquanto esso è finalizzato ad individuare le (poche) aree all'interno del tessuto urbano consolidato non già edificate di cui si prevede la trasformazione urbanistica.

☐ **ACCOLTA**

Motivazione dell'accoglimento	La richiesta è coerente con i principi di tutela del suolo non urbanizzato e di incremento della naturalità e biodiversità perseguiti dalla pianificazione comunale e sovraordinata. L'introduzione di un obbligo di compensazione ambientale per le trasformazioni di territorio agricolo, anche di natura infrastrutturale o soggette a edilizia libera, rafforza il sistema di tutela del capitale naturale del territorio comunale, con particolare riferimento alla pressione esercitata dalle nuove infrastrutture energetiche e digitali.
--------------------------------------	--

Modifiche alle NTA	L'art. 35 NTA viene integrato con l'aggiunta del seguente comma 10: <i>"Qualunque trasformazione del territorio agricolo, anche connessa al soddisfacimento di un interesse pubblico e/o soggetta a edilizia libera, è tenuta a garantire contributi e interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità, assumendo a base della quantificazione prevista al comma 6 del presente articolo, una superficie pari al doppio della superficie agricola interessata dalle medesime trasformazioni. Tali interventi di compensazione devono essere documentati e monitorati secondo modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo o di comunicazione dell'intervento."</i>
---------------------------	---

5.3 Osservazione n. 3 – 19398/2026

OSSERVAZIONE N. 3 E.V. | Prot. n. 19398/2026 del 16/03/2026 | Operatore economico

Articoli interessati	Art. 23-bis c.4 (altezza massima); Art. 23-bis c.3 (strumento attuativo); Art. 23-bis c.6 (SL e volumi tecnici)
Sintesi dell'osservazione	La società E&V, proprietaria di aree produttive in via della Mosa con intenzione di realizzare un data center, formula tre distinte osservazioni: 1. Richiede che l'altezza massima dei fabbricati produttivi per data center e logistica sia portata da 18 a 24 metri (impianti tecnologici esclusi), argomentando che la soglia di 18 metri è tecnicamente incompatibile con le esigenze costruttive dei data center (interpiani minimi di 7-8 m), crea disparità rispetto agli altri insediamenti industriali e può incentivare l'espansione orizzontale con maggiore consumo di suolo. 2. Chiede di sostituire l'obbligo di Programma Integrato di Intervento (PII) con il riferimento generico alla pianificazione urbanistica attuativa come definita dall'art. 6, c.1, lett. b) L.R. 12/2005, consentendo la scelta dello strumento più adeguato caso per caso. 3. Chiede che nella SL siano computate solo le superfici con autonomia funzionale, escludendo gli impianti tecnici privi di tale autonomia (impianti imprescindibili per il funzionamento dell'infrastruttura).

Osservazione 3.1 – Altezza massima (art. 23-bis c.4)

Valutazione tecnica	La scelta di fissare un'altezza massima di 18 metri per le attività produttive particolarmente impattanti (logistica e data center) risponde alla precisa volontà pianificatoria di esercitare un controllo più stringente sull'impatto planivolumetrico e paesaggistico di queste tipologie insediative, considerate fuori scala rispetto alla texture urbana e residenziale del territorio. Il comma 4 dell'art. 23-bis consente comunque altezze superiori in presenza di "documentate necessità funzionali", garantendo la flessibilità necessaria per casi specifici. La clausola di flessibilità costituisce un presidio sufficiente a garantire la fattibilità tecnica degli interventi in presenza di esigenze particolari da dimostrare, senza rinunciare al controllo urbanistico sull'impatto visivo degli interventi. Nel merito occorre però chiarire che le "documentate necessità funzionali"
----------------------------	---

	prima richiamate non possono portare alla realizzazione di un data center o di un impianto logistico “tout court” più alto di 18 metri in ragione di presunte necessità produttive, ad esempio connesse al tipo di raffreddamento utilizzato nei “data center”. Allo stesso modo la flessibilità non può comportare la disseminazione incontrollata di impianti e altri volumi tecnici eccedenti la quota di 18 metri sulla sommità dell’immobile comunque in via ordinaria non ammessi. Una delle condizioni di ammissibilità dell’eccezione, qualora sussistano le necessità funzionali, sarebbe comunque subordinata al posizionamento arretrato rispetto al filo della facciata dell’edificio, al mascheramento e alla non visibilità non solo dallo spazio pubblico adiacente ma anche dagli edifici residenziali esistenti prossimi all’insediamento, se esistono. La possibilità di oltrepassare tale altezza deve quindi comunque essere una eccezionalità e deve essere limitata in estensione e superficie. Deve poi essere dimostrato che non è possibile fare altrimenti o che la soluzione proposta comporta chiari benefici ambientali e per la collettività o è imposta da norme specifiche. In caso contrario, infatti, se cioè l’eccezione diventasse regola la “razio” della norma -che è porre un limite al carattere “fuori scala” di questi insediamenti- verrebbe meno. La flessibilità, pertanto, deve riguardare singoli elementi o impianti di limitate dimensioni, deve essere giustificata (assenza di alternative) e non può essere data per scontata.
Esito	RESPINTA
Modifiche alle NTA	Nessuna. L'altezza massima di 18 metri (impianti tecnologici inclusi) viene confermata. Si precisa tuttavia che la clausola di deroga per documentate necessità funzionali, già presente nel testo adottato, rimane applicabile alle condizioni meglio specificate sopra in sede di istruttoria del singolo intervento.

Osservazione 3.2 – Strumento attuativo (art. 23-bis c.3)

Valutazione tecnica	La richiesta di non vincolare l'insediamento dei data center al solo Programma Integrato di Intervento, ma di consentire il ricorso a tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica attuativa previsti dall'art. 6, c.1, lett. b) della L.R. 12/2005, appare fondata sul piano giuridico e coerente con la logica della pianificazione attuativa regionale. La L.R. 12/2005 non configura i diversi strumenti attuativi come modalità gerarchicamente predeterminate, ma li riconduce a un'unica categoria funzionale, rimettendo alla pianificazione la scelta dello strumento più idoneo. Vincolare uniformemente tutti gli insediamenti data center allo strumento PII — indipendentemente dalle loro caratteristiche dimensionali e localizzative — introduce una rigidità procedurale non necessariamente giustificata e non sempre rispondente alla logica di efficienza amministrativa. Si ritiene pertanto accoglibile la richiesta di estendere il riferimento a tutti gli strumenti di pianificazione attuativa.
Esito	ACCOLTA
Modifiche alle NTA	Il comma 3 dell'art. 23-bis viene modificato come segue. Il testo adottato: <i>"L'insediamento dei data center è sempre soggetto a Programma Integrato di Intervento"</i> viene sostituito con: <i>"L'insediamento dei data center è soggetto a pianificazione urbanistica attuativa ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera b) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. La scelta dello strumento attuativo più adeguato è rimessa alla valutazione dell'Amministrazione Comunale, tenuto conto delle caratteristiche dimensionali e localizzative dell'intervento e delle esigenze di coordinamento con le opere pubbliche e le misure di mitigazione ambientale e</i>

paesaggistica."

Osservazione 3.3 – Criteri di computo della SL (art. 23-bis c.6)

Valutazione tecnica	La richiesta di escludere dalla superficie lorda, ovvero includere nella superficie accessoria, gli impianti tecnici privi di autonomia funzionale non è accoglibile nella misura in cui si tradurrebbe nell'esclusione di componenti impiantistiche che sono parte integrante e strutturale del funzionamento del data center. La disciplina introdotta dall'art. 23-bis e dall'art.9 intende computare nella superficie da computare nel calcolo della capacità edificatoria tutto ciò che è necessario al funzionamento del data center: sistemi di raffreddamento, gruppi di continuità, generatori, impianti di distribuzione energetica, locali server, impalcati tecnici e ogni altra componente strutturalmente connessa al ciclo di funzionamento dell'infrastruttura. L'elevato consumo di suolo e di risorse che caratterizza questi insediamenti — anche nella loro componente impiantistica — giustifica la scelta di non considerare come “accessorie” superfici che, pur non ospitando personale in modo continuativo, determinano occupazione di suolo e impatto ambientale rilevante. Fanno eccezione le sole cabine di trasformazione elettrica, ivi comprese le sottostazioni AT/MT, le quali costituiscono dotazioni infrastrutturali comuni a qualsiasi insediamento produttivo e non. Il tema è stato trattato anche dall'osservazione n.5, n.4 e dal parere espresso da regione Lombardia a cui si rimanda per completezza.
Esito	ACCOLTA PARZIALMENTE
Modifiche alle NTA	Il comma 4 dell'art. 9 viene integrato con la seguente precisazione: 4. attività produttive: definizione di impianti tecnici. Gli impianti tecnici delle attività industriali sostanziali al ciclo produttivo non ricompresi all'interno della sagoma degli edifici non costituiscono volumi tecnici ai fini del calcolo della superficie accessoria come definita dalle Definizioni tecniche uniformi. Ai fini del computo della capacità edificatoria la superficie di tali manufatti coincide con la misura della proiezione sul piano orizzontale del loro profilo esterno. Sono da considerarsi invece volumi tecnici le cabine di trasformazione e di consegna dell'energia elettrica, ivi comprese le sottostazioni di alta e media tensione."

**□ ACCOLTA
PARZIALMENTE**

(accolta la richiesta sub 3.2 – strumento attuativo; accolta parzialmente la sub 3.3 – SL; respinta la sub 3.1 – altezza)

5.4 Osservazione n. 4 – 19401/2026**OSSERVAZIONE N. 4 | Z.A. | Prot. n. 19401/2026 del 16/03/2026 | Privata cittadina**

Articoli interessati	Art. 23-bis (complessivamente); artt. 9 e 35 NTA
Sintesi dell'osservazione	La cittadina formula un'articolata osservazione (15 punti) volta a introdurre maggiori restrizioni per l'insediamento dei data center. In sintesi, le richieste possono essere ricondotte ai seguenti temi: 1. individuare puntualmente "specifiche" aree ove realizzare i data center in virtù del loro impatto ambientale; 2. vietare l'insediamento dei data center nelle aree produttive data la loro frammentazione (TUC-AE) e, comunque, prevedere un raggio di rispetto pari a 500 metri dalle abitazioni; 3. subordinare la realizzazione dei data center e relative infrastrutture all'utilizzo di terreni già edificati escludendo "aree verdi di fatto"; 4. prevedere "compensazioni minime garantite di natura esclusivamente ambientali" e destinare interamente il contributo di cui all'art.35 delle NTA alla medesima finalità. Prevedere forme di monitoraggio e manutenzione delle opere di compensazione in capo agli operatori. Ammettere la possibilità di incrementare/integrare le aree (e le opere) di compensazione; 5. gli interventi di formazione devono essere previsti "a parte" rispetto a quelli di natura ambientale ed essere finalizzati alle "tematiche ambientali e all'educazione del rischio climatico"; 6. coinvolgere fattivamente la cittadinanza nell'iter approvativo per aumentare consapevolezza e conoscenza di tali attività; 7. accollare all'operatore la manutenzione delle opere di compensazione ambientali (vedi anche punto 4); 8. contemplare obblighi di ripristino in caso di dismissione degli impianti; 9. prevedere servitù annuali per la posa dei cavi elettrici e altre infrastrutture; 10. prevedere indagini ex-ante ed ex-post relativamente ai campi elettromagnetici; 11. assicurare e dimostrare il minor impatto possibile delle tecnologie di raffreddamento e sicurezza energetica (gruppi di continuità); 12. la definizione di SL deve comprendere -nel caso dei data center- tutti gli impianti tecnici-macchine funzionali alle attività produttive; 13. prevedere fasce alberate di almeno 10 metri rispetto ai fronti urbani e "verdi"; 14. contemplare l'utilizzo del sottosuolo per ridurre l'impatto dei data center; 15. rendere più restrittivi i parametri urbanistici e, in particolare il rapporto di copertura (<50%), la superficie drenante (>30%) e l'altezza massima omettendo la possibilità di deroga.
Valutazione tecnica	Si rileva quanto segue: 1. La presente variante riguarda esclusivamente le norme tecniche e per questi motivi esclude la modifica degli elaborati cartografici che avrebbe richiesto altra e più lunga procedura. L'individuazione cartografica delle aree ove si ammette l'insediamento dei data center -come è già stato fatto per le attività logistiche- potrà essere messa a punto in un secondo tempo, anche considerando la prossima scadenza del PGT (settembre 2027). La richiesta deve essere (oggi) respinta.

2. Un raggio di rispetto pari a 500 metri dalle abitazioni impedirebbe l'insediamento delle attività logistiche e dei data center in tutto il territorio comunale con un evidente profilo di illegittimità. Ricordiamo che l'equiparazione di queste attività a quelle produttive è una indicazione della legislazione nazionale (e di quella regionale in fieri) che ammette anche le aree ove sono ammesse le funzioni direzionali. Nell'impossibilità di definire (adesso) una geografia più puntuale e precisa, per i motivi sopra elencati, la variante delle NTA si è quindi limitata ad escludere le sole aree ove sono (anche) ammessi gli usi direzionali. Infine, se è pur vero che in città esistono piccole aree produttive frammiste al tessuto residenziale, molte delle quali in via di trasformazione, la geografia delle attività produttive nella città di Rho è caratterizzata da una marcata concentrazione in tre principali località (Passirana, via Risorgimento, a sud del rilevato ferroviario).

Per questi motivi l'osservazione deve essere respinta.

3. La possibilità di realizzare questi insediamenti su aree non già edificate ("verdi" o "agricole", che dir si voglia) è già oggi preclusa dal PGT vigente. Non è pertanto necessaria nessuna modifica degli elaborati del piano. Circa gli impianti di distribuzione dell'energia in capo a Terna, in quanto infrastrutture di interesse nazionale, esulano in toto dalle competenze e possibilità decisorie dell'Amministrazione comunale. Nel merito, si rammenta la decisione di richiedere anche per questo tipo di impianti le compensazioni ex art.35 delle NTA laddove intacchino il territorio agricolo (osservazione n.2). La richiesta deve essere pertanto respinta in quanto già operante e perché tocca materie che esulano dalle potestà comunali.

4. Il novello art.23-bis precisa che almeno un terzo delle compensazioni previste -che sussumono integralmente anche quelle contemplate dall'art.35- debba essere destinato alla realizzazione di interventi di carattere "ambientale" come più precisamente definiti dallo stesso art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione. Fatto salvo questo obbligo, si ritiene che debba essere lasciata libertà di decidere alle Amministrazioni che via via si succederanno alla guida della città ove impiegare queste risorse in base alle proprie sensibilità politiche e necessità. Ad esempio, per realizzare opere di de-cementificazione, corretta gestione delle acque meteoriche, efficientamento energetico degli immobili o promozione delle comunità energetico, etc. Interventi, questi, non tutti previsti dal citato art.35 delle NTA che contempla più strettamente solo opere "verdi" e di carattere naturalistico. Circa il monitoraggio, l'impatto nel tempo e la definizione di parametri prestazionali minimi obbligatori, l'osservazione pone l'accento su questioni di rilevante interesse la cui trattazione esula per complessità dalla presente variante, anche per la scarsa disponibilità -oggi- di metodiche sperimentate ed efficaci. L'osservazione è pertanto respinta.

5. Per i motivi sopra richiamati, si ritiene di accogliere solo parzialmente il suggerimento, lasciando la possibilità di impiegare parte delle risorse previste per corsi di alfabetizzazione all'uso delle tecnologie informatiche o di educazione ambientale e di quelli proposti dall'Osservazione. In ogni caso, per accogliere quest'ultimo suggerimento, il penultimo capoverso del comma 6 dell'art.23 bis viene così modificato: "I contributi di cui al presente comma possono essere impiegati anche per attività formative e di divulgazione concernenti l'impiego, le caratteristiche e le problematiche connesse all'uso delle tecnologie informatiche e dell'intelligenza artificiale da dedicare a studenti, lavoratori e ai cittadini, *nonché ad attività formative e di divulgazione riguardanti il tema ambientale e l'educazione ai cambiamenti climatici*". L'osservazione è parzialmente accolta.

6. il Decreto energia, recentemente trasformato in legge (legge n. 49 del 10 aprile 2026), prevede un iter speciale e con tempi contingentati per l'autorizzazione dei data center (massimo 10 mesi). Tale procedura è

imperniata sull'Autorizzazione Integrata Ambientale che avoca a sé tutti gli endo-procedimenti previsti. Il Decreto esplicitamente ricomprende il coinvolgimento dei cittadini contemplato nei procedimenti di valutazione ambientale all'interno della procedura definita e relativi tempi. Così facendo il coinvolgimento dei cittadini si riduce, purtroppo, a mera informazione o poco più. Altre soluzioni risulterebbero in contrasto con la normativa nazionale. Il suggerimento è respinto.

7. Come specifica l'art.35 tale possibilità è già prevista laddove le opere di compensazione ambientale sono realizzate direttamente dall'operatore su aree di loro proprietà. La manutenzione è in capo al comune laddove sono realizzate dal medesimo. Altre pattuizioni sono comunque definibili in sede di convenzionamento. Non si ritiene pertanto necessarie ulteriori specificazioni in ragione di quanto già argomentato al punto 4. Il suggerimento è respinto.

8. La legislazione italiana non prevede l'obbligo di ripristino (con l'unica eccezione delle attività di escavazione) qualora l'attività cessi, come ad esempio è contemplato da alcuni paesi di matrice anglosassone. Ciò nonostante, anche considerando la veloce evoluzione delle tecnologie e, conseguentemente, la possibilità che questi insediamenti diventino presto obsoleti, si integra l'art 23bis con il comma 7 e il testo sotto riportato.

“comma 7. Obbligo di ripristino.

L'insediamento dei data center è subordinato alla assunzione da parte dell'operatore e dei suoi aventi causa dell'impegno alla demolizione dei manufatti costruiti e al ripristino dell'area una volta che questi non siano più utilizzati. L'impegno deve essere trascritto in sede convenzionale o assunto con atto d'obbligo unilaterale. Tale obbligazione diventa efficace trascorsi tre anni da che l'attività del data center risulti cessata o comunque gli edifici risultino non più utilizzati anche da attività, operatori economici o destinazione d'uso diverse da quelle originariamente assentite, purché legittimamente ammesse. Restano comunque salvi i diritti edificatori dell'edificio demolito con i limiti eventualmente imposti dalla pianificazione vigente al momento del loro eventuale utilizzo.”

Il suggerimento è accolto.

9. Il tema non attiene alla disciplina urbanistica ma al regime delle concessioni demaniali e alla legislazione di settore ambientale e relativa alla regolazione e produzione dell'energia. Si da comunque atto che l'Amministrazione sta già conducendo di concerto con altre amministrazioni e CMM approfondimenti sul carattere giuridico ed eventualmente oneroso delle concessioni all'uso del sottosuolo per i cavidotti. Il suggerimento è pertanto respinto.

10. La legislazione vigente riguardante i campi elettromagnetici già prevede indagini ex ante (le cosiddette “fasce di rispetto presunte”) ed ex post (misurazione in loco a cura di Arpa). Non sono pertanto necessarie ulteriori specificazioni che, per inciso, non riguardano competenze comunali. Il suggerimento è pertanto respinto.

11. Sono i procedimenti di verifica ambientale e, in specie, quelli di Valutazione di Impatto Ambientale a cui spetta accertare l'utilizzo delle tecnologie meno impattanti. Anche in corso d'opera, per mezzo dell'istituto del monitoraggio, almeno in linea di principio. Ricordiamo, inoltre, che gli uffici comunali raramente dispongono dell'expertise altamente specialistiche necessarie per valutare molte delle tecnologie impiegate. In ogni caso, si giudica opportuno richiamare nel testo delle NTA il principio aggiungendo all'ultimo allinea di cui al comma 5 dell'art.23 bis (che già riprende i principi richiamata dall'Osservazione) la seguente dizione:

“- l'utilizzo delle soluzioni e delle tecnologie meno impattanti fra quelle esistenti al momento della realizzazione dell'intervento, in particolar modo riguardanti il sistema di raffreddamento e di approvvigionamento

	<i>energetico anche di emergenza, deve essere adeguatamente argomentato in sede di procedura di valutazione ambientale, se richiesta.”</i> Il suggerimento è parzialmente accolto 12. La variante normativa già prevede che gli impianti funzionali all'attività produttiva non siano considerati volumi tecnici, fatta eccezione per le cabine di trasformazione elettrica. Nel merito, si rimanda alle controdeduzioni alle osservazioni n.3 e n.5 e alla risposta al parere di regione Lombardia il cui recepimento ha comportato una diversa definizione delle modifiche dell'art.9. Il suggerimento è comunque nella sostanza recepito ma nei modi e nelle forme meglio evidenziate nelle citate osservazioni e pareri. Parzialmente accolta. 13. La realizzazione di fasce alberate è già stata definita dal PGT per le singole aree, laddove giudicato opportuno e possibile, ad esempio negli ambiti di trasformazione e nelle aree speciali (cfr “schede” e art.26 NTA) . Si ritiene comunque necessario ribadire nella norma la necessità di prevedere schermature verdi ed altri manufatti atti a mitigare e ridurre l'impatto ambientale e visivo prodotto da questi insediamenti nei confronti degli insediamenti limitrofi, in particolar modo laddove destinati all'uso abitativo. La collocazione, la forma, l'ampiezza e le altre caratteristiche delle barriere saranno però definite in sede di pianificazione attuativa valutando caso per caso necessità e soluzioni da adottare. L'art. 23 bis è integrato dal presente comma 8: <i>“comma 8. Opere di mitigazione nei confronti degli insediamenti limitrofi. I successivi piani attuativi dovranno prevedere opportune barriere verdi e altri manufatti atti a schermare e mitigare gli insediamenti particolarmente impattanti sotto il profilo ambientale (emissioni in atmosfera e impatto acustico, soprattutto) e paesaggistico nei confronti degli insediamenti limitrofi, in particolar modo laddove destinati all'uso abitativo. Sono comunque fatte salve le indicazioni concernenti barriere e schermature eventualmente richiesti in altri elaborati del PGT (“schede” Documento di piano e art.26)”</i> Il suggerimento è parzialmente accolto. 14. La soggiacenza media della falda cittadina e le esigenze di sicurezza dei datacenter escludono in linea generale la possibilità di utilizzare il sottosuolo per la realizzazione di data center a Rho. Tale possibilità può comunque essere valutata caso per caso in sede di pianificazione attuativa laddove percorribile ed opportuno sia sotto il profilo idraulico che geologico. Il suggerimento è respinto. 15. I parametri urbanistici/edilizia introdotti dall'art23 bis sono, rispetto a quelli previste per le “altre” funzioni produttive, già sufficientemente restrittivi per una variante normativa di carattere semplificato come la presente. Discipline più precise e, nel caso, più restrittive (ad esempio relativamente alle localizzazioni ammesse, potranno essere definite in sede di revisione generale della variante del PGT. Il suggerimento è respinto.
--	---

 **ACCOLTA
PARZIALMENTE**

Motivazione del rigetto	Le richieste formulate nell'osservazione sono respinte per quanto riguarda i punti: 1,2,3,4,6,7,9,10,14 e 15. E' accolta la richiesta di cui al precedente punto 8. sono parzialmente accolte ovvero accolte con formulazioni leggermente diverse da quelle proposte dall'Osservante le richieste di cui ai punti: 5,11,12 e 13.
--------------------------------	---

Modifiche alle NTA	richiesta n.5 Il penultimo capoverso del comma 6 dell'art.23 bis viene così riformulato: "I contributi di cui al presente comma possono essere impiegati anche per attività formative e di divulgazione concernenti l'impiego, le caratteristiche e le problematiche connesse all'uso delle tecnologie informatiche e dell'intelligenza artificiale da dedicare a studenti, lavoratori e ai cittadini, <i>nonché ad attività formative e di divulgazione riguardanti il tema ambientale e l'educazione ai cambiamenti climatici</i>" richiesta n.8 All'art 23bis è aggiunto il seguente comma 7. "comma 7. Obbligo di ripristino L'insediamento dei data center è subordinato alla assunzione da parte dell'operatore e dei suoi aventi causa dell'impegno alla demolizione dei manufatti costruiti e al ripristino dell'area una volta non più utilizzati. L'impegno deve essere trascritto in sede convenzionale o assunto con atto d'obbligo unilaterale. L'obbligo scatta dopo tre anni che gli immobili risultino vuoti o comunque non più utilizzati anche da attività, operatori economici o destinazione d'uso diverse da quelle originariamente assentite, purché legittimamente ammesse" richiesta n.11 E' aggiunto al comma 5 dell'art.23 bis il seguente allinea: "- l'utilizzo delle soluzioni e delle tecnologie meno impattanti fra quelle esistenti al momento della realizzazione dell'intervento, in particolar modo riguardanti il sistema di raffreddamento e di approvvigionamento energetico anche di emergenza, deve essere adeguatamente argomentato in sede di procedura di valutazione ambientale, se richiesta." richiesta n.12 Vedi osservazione n.3 e 5 e risposta al parere di regione Lombardia richiesta n.13 L'art. 23 bis è integrato dal presente comma 8: "comma 8. Opere di mitigazione nei confronti degli insediamenti limitrofi. I successivi piani attuativi dovranno prevedere opportune barriere verdi e altri manufatti atti a schermare e mitigare gli insediamenti particolarmente impattanti sotto il profilo ambientale (emissioni in atmosfera e impatto acustico, soprattutto) e paesaggistico nei confronti degli insediamenti limitrofi, in particolar modo laddove destinati all'uso abitativo. Sono comunque fatte salve le indicazioni concernenti barriere e schermature eventualmente richiesti in altri elaborati del PGT ("schede" Documento di piano e art.26)"
---------------------------	--

OSSERVAZIONE N. 5 | G.O.L. | Prot. n. 19158/2026 del 13/03/2026 | Operatore economico

Articoli interessati	Art. 23-bis (SL, altezza, strumento attuativo); Art. 9 NTA (DTU)
Contesto	La società è proprietaria dell'area ATU4 (ex Stabilimento Nilit/Radice – Fg. 33 mapp. 30, 31, 32 e 379), ha depositato un Piano Attuativo per la realizzazione di un data center (prot. 10741 del 12/02/2025 e integrazioni) ed è in fase istruttoria. L'osservazione formula richieste di chiarimento applicativo sulla SL e una richiesta normativa sullo strumento attuativo.
Sintesi dell'osservazione	La società formula sei punti di osservazione, di cui i punti 1-5 concernono chiarimenti applicativi sulla SL e il punto 6 una richiesta normativa: 1. Esclusione dalla SL della sottostazione elettrica (AT/MT), qualificata come volume tecnico ai sensi delle DTU del RET. 2. Esclusione dalla SL dei generatori diesel di back-up (solo funzione di sicurezza e resilienza, operativi solo in emergenza). 3. Esclusione dalla SL della stazione di pompaggio sprinkler e del serbatoio antincendio (dotazioni di sicurezza obbligatorie ex normativa prevenzione incendi). 4. Criteri di computo degli impianti tecnici esterni alla sagoma: impalcati tecnici scoperti, moduli di teleriscaldamento, attenuatori acustici chiller, impianti in copertura — da conteggiare una sola volta con proiezione a terra, analogamente alla SC. 5. Esclusione dal limite di altezza di 18 m per le barriere acustiche e i camini dei generatori diesel. 6. Modifica del comma 3 art. 23-bis: riferimento a tutti gli strumenti attuativi ex art. 6, c.1, lett. b) L.R. 12/2005, in luogo del solo PII.

Punto 5.6 – Strumento attuativo (art. 23-bis c.3)

Valutazione tecnica	La richiesta è analoga a quella formulata dall'osservazione n. 3 (E&V) ed è valutata con le stesse considerazioni ivi espresse. La modifica del comma 3 dell'art. 23-bis è accolta. Si rimanda anche alla risposta al parere di regione Lombardia e all'osservazione n.4
Esito	ACCOLTA (in conformità all'accoglimento dell'analoga richiesta sub osservazione n. 3)
Modifiche alle NTA	Medesima modifica al comma 3 dell'art. 23-bis già descritta in sede di controdeduzione all'osservazione n. 3 e in accoglimento del parere di regione Lombardia

Punti 5.1 – 5.5: Chiarimenti interpretativi sulla SL

Valutazione tecnica	Le richieste di cui ai punti 1-5 vengono esaminate alla luce della scelta normativa operata dall'Amministrazione in sede di approvazione della Variante, e in coerenza con la precisazione introdotta all'art.9 c.4 a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 3 (E&V) e il recepimento del parere di regione Lombardia. Il principio accolto è che nella superficie da computare ai fini del calcolo della capacità edificatoria rientrano tutte le superfici necessarie al funzionamento del data center, compresi gli impianti tecnici, i sistemi di
----------------------------	--

raffreddamento, i gruppi di continuità e ogni altra componente impiantistica strutturalmente connessa al ciclo di funzionamento dell'infrastruttura che non possono definirsi come "accessorie". Sono escluse solo le cabine di trasformazione elettrica, in quanto dotazioni comuni a qualunque insediamento produttivo e non.

Punto 5.1 (sottostazione elettrica AT/MT): ACCOLTA. La sottostazione AT/MT costituisce una dotazione infrastrutturale di approvvigionamento energetico comune a qualsiasi insediamento produttivo e non. In coerenza con le DTU del RET, è qualificata come "volume tecnico" ed è pertanto definita come superficie accessoria.

Punto 5.2 (generatori diesel di back-up): NON ACCOLTA. I generatori diesel, pur operativi solo in condizioni di emergenza, costituiscono una componente impiantistica strutturalmente connessa al funzionamento del data center e non assimilabile a una dotazione comune degli insediamenti produttivi. La loro presenza, dimensione e occupazione di suolo sono strettamente dipendenti dalla natura e dalle esigenze specifiche del data center. Rientrano pertanto nel computo della superficie da considerarsi ai fini del computo della capacità edificatoria.

Punto 5.3 (stazione di pompaggio sprinkler e serbatoio antincendio): NON ACCOLTA. Tali dotazioni, pur obbligatorie per legge, sono dimensionate in funzione delle specifiche caratteristiche dell'insediamento e occupano suolo in misura proporzionale all'entità del data center. Rientrano nel computo della SL.

Punto 5.4 (impalcati tecnici, moduli teleriscaldamento, attenuatori chiller, impianti in copertura): NON ACCOLTA. Tutti questi elementi costituiscono componenti del ciclo di funzionamento del data center e rientrano nel computo della SL secondo il principio generale accolto. Gli impianti tecnici esterni alla sagoma vengono computati con la proiezione orizzontale a terra, conteggiata una sola volta. Gli impianti in copertura già ricompresi nell'involuppo planimetrico dell'edificio non generano incremento aggiuntivo di SL.

Punto 5.5 (barriere acustiche e camini diesel oltre i 18 m): NON ACCOLTA. Il limite di altezza di 18 m si applica ai fabbricati produttivi e agli impianti tecnologici connessi. Per quanto attiene ai camini e alla loro altezza, questa potrà essere considerata eccedente qualora se ne dimostri la necessità funzionale, il vantaggio in termini di miglioramento della capacità dispersiva dei fumi e, nel rispetto della specifica normativa, con altezza limitata al minimo indispensabile. Le barriere acustiche non costituiscono elementi strutturali ma il loro dimensionamento in altezza dovrà rientrare nell'involuppo complessivo dell'intervento. La clausola di deroga per documentate necessità funzionali già prevista nel testo rimane applicabile in sede istruttoria per casi tecnici specifici adeguatamente motivati.

□ ACCOLTA
PARZIALMENTE

(accolta la richiesta sub 5.6 – strumento attuativo; accetta la sub 5.1 – sottostazione elettrica; non accetta le sub 5.2–5.5 in quanto gli impianti rientrano nel computo della SL per il principio generale dell'art. 23-bis c.6)

6. Quadro riepilogativo delle controdeduzioni

N.	Soggetto / Protocollo	Tipologia	Oggetto	Esito	Mod. NTA
1	T.T. Prot. 18838/2026	Professionista	Esenzione 75mq a cambi d'uso (art. 32/34); parcheggi ristrutturazione (art. 8)	RESPINTA	Nessuna
2	L.C. Prot. 18848/2026	Professionista	Compensazione ambientale doppia per trasformazioni territorio agricolo (art. 35)	ACCOLTA	Art. 35
3	E.V. Prot. 19398/2026	Op. economico	Altezza max DC; strumento attuativo; SL volumi tecnici (art. 23-bis)	PARZ. ACCOLTA	Art. 23-bis c.3 e c.6
4	Z.A. Prot. 19401/2026	Privata	Restrizioni localizzative, parametri, compensazioni e garanzie per DC (art. 23-bis)	PARZ. ACCOLTA	Art.23 bis c.5 c.6 c.7 c.8
5	G.O.L. Prot. 19158/2026	Op. economico	Chiarimenti SL; strumento attuativo (art. 23-bis)	PARZ. ACCOLTA	Art. 23-bis c.3

7. Pareri degli enti

Ai sensi dell'art. 13, comma 6, della L.R. 12/2005, il Comune di Rho ha trasmesso la documentazione relativa alla Variante adottata all'ARPA Lombardia, all'ATS Milano Città Metropolitana, a Regione Lombardia, al Parco Agricolo Sud Milano che hanno fornito riscontro, come di seguito illustrato.

7.1 ARPA Lombardia – Dipartimento di Milano

Riferimento	ARPA Lombardia – Dipartimento di Milano, U.O. Attività Produttive VIA e VAS – Prot. Comune di Rho n. 6173/2026 del 27/01/2026
Contenuto	L'Agenzia comunica che la richiesta del Comune, riferendosi a una variante normativa al PGT e non al Documento di Piano, non rientra nei casi previsti dall'art. 13, comma 6, della L.R. 12/2005, ai sensi del quale ARPA può formulare osservazioni esclusivamente sul Documento di Piano. La comunicazione comunale viene pertanto posta agli atti da parte dell'Agenzia.
Valutazione	La posizione di ARPA Lombardia è pienamente conforme al dettato normativo dell'art. 13, comma 6, della L.R. 12/2005. La disposizione regionale attribuisce ad ARPA la facoltà di formulare osservazioni esclusivamente sul Documento di Piano, con riferimento agli aspetti di tutela ambientale sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi. La Variante Normativa Parziale adottata con D.C.C. n. 67/2025 non modifica il Documento di Piano ma incide esclusivamente sulle Norme Tecniche di Attuazione: essa non rientra pertanto nell'ambito applicativo della predetta disposizione. Si prende pertanto atto della comunicazione di Arpa. Non si dà luogo ad alcuna controdeduzione nel merito.

7.2 ATS Milano Città Metropolitana

L'ATS Milano Città Metropolitana – Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria, SS Siti Contaminati e Governo del Territorio (Prot. Comune di Rho n. 17844/2026 del 10/03/2026) ha formulato osservazioni su quattro articoli della Variante, di seguito analiticamente esaminate.

Osservazione ATS 7.2.a – Art. 3 c.1 (Principi interpretativi – prevalenza PGT su RLI)

Sintesi osservazione	ATS rileva che la modifica proposta all'art. 3, comma 1, delle NTA — nella parte in cui introduce la prevalenza delle indicazioni del PGT su quelle del Regolamento Locale di Igiene (RLI) in caso di discordanza — non appare condivisibile. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'art. 20, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, il RLI disciplina gli aspetti igienico-sanitari relativi agli interventi edilizi e all'utilizzazione dei manufatti, mentre il PGT è finalizzato alla pianificazione urbanistica del territorio. Le due fonti trattano aspetti differenti e complementari e risulta opportuno che rimangano articolate in riferimenti normativi distinti e separati.
Valutazione tecnica	La modifica all'art. 3, comma 1, delle NTA risponde all'esigenza di risolvere in modo chiaro e univoco i possibili conflitti interpretativi tra le prescrizioni del PGT e quelle del RLI comunale, che si riferiscono ad ambiti applicativi non sempre facilmente distinguibili nella pratica. La L.R. 12/2005 attribuisce al PGT la funzione di strumento generale di governo del territorio, comprensiva della disciplina dell'uso del suolo e delle attività edilizie (e dunque anche del RE): in questa prospettiva, la previsione della prevalenza del PGT sulle disposizioni del RLI con esso eventualmente confliggenti costituisce una scelta di coordinamento normativo coerente con il sistema gerarchico delle fonti e con la funzione di indirizzo unitario attribuita al piano urbanistico. La riserva di competenza del RLI in materia igienico-sanitaria rimane comunque garantita dalla vigente normativa statale e regionale di settore, che non può essere derogata dallo strumento urbanistico. Nel merito, si ricorda che la legge regionale n.6 del 3 marzo 2017 ha modificato il Testo Unico delle leggi sanitarie (legge 33/2009) introducendo l'art.60 bis che ribadisce i poteri di indirizzo e determinazione in materia di regione Lombardia (direttive) e ha abolito al contempo il “regolamento locale di igiene tipo”. La modifica riguarda pertanto la sola prevalenza del PGT nelle materie di comune interesse urbanistico-edilizio, non intaccando le prerogative del RLI negli ambiti di esclusiva competenza igienico-sanitaria.
Esito	NON ACCOLTA — La modifica all'art. 3 c.1 viene confermata nel testo adottato. Nessuna modifica alle NTA.

Osservazione ATS 7.2.b – Art. 13 (Destinazioni d'uso – Usi di interesse comune e destinazioni sensibili)

Sintesi osservazione	Con riferimento alla disciplina degli “Usi di interesse comune” (art. 13 NTA), ATS segnala la necessità di tutelare le funzioni particolarmente sensibili (servizi sociali, sanitari, scolastici) da potenziali molestie derivanti da emissioni in atmosfera, esalazioni olfattive e rumore. Chiede che, già in fase di pianificazione urbanistica, siano indicati gli ambiti territoriali idonei all'insediamento di tali funzioni, escludendo quelli prossimi ad attività “sensibili”, con specifico riferimento anche alla classificazione acustica ai sensi del DPCM 14/11/1997.
Valutazione tecnica	L'osservazione esula dall'oggetto della presente Variante Normativa Parziale, che non interviene sulla disciplina delle destinazioni d'uso “Usi di interesse comune” di cui all'art. 13 NTA. La mappatura degli ambiti territoriali idonei all'insediamento di funzioni sensibili e la verifica della compatibilità acustica costituiscono contenuti propri del Documento di

Piano e del Piano delle Regole nella loro complessità, non modificati dalla presente Variante. Tali valutazioni, ove necessarie, potranno trovare sede nell'ambito di una revisione organica del PGT o di successive varianti strutturali. Si segnala peraltro che la tutela delle destinazioni sensibili è già garantita dall'applicazione della normativa vigente in materia di classificazione acustica (DPCM 14/11/1997 e L.R. 13/2001) e di valutazione di impatto ambientale, applicabili in sede di istruttoria dei singoli interventi indipendentemente dalla previsione normativa di piano.

Esito **NON ACCOLTA — La richiesta esula dall'oggetto della Variante e attiene a una revisione organica del PGT. Nessuna modifica alle NTA.**

Osservazione ATS 7.2.c – Art. 15 ATU (compensazione/mitigazione per consumo di suolo)

Sintesi osservazione

ATS propone di inserire nell'art. 15 NTA (Ambiti di Trasformazione Urbana) la richiesta di interventi di compensazione e mitigazione per tutte le attuazioni che comportano un consumo di suolo effettivo, anche se già inserite nelle previsioni di Piano. Tali interventi dovranno essere orientati, in via prioritaria, all'individuazione di aree da destinare a de-impermeabilizzazione e/o de-pavimentazione di aree già urbanizzate, al fine di contenere gli effetti sanitari e ambientali derivanti dal depauperarsi della matrice suolo.

Valutazione tecnica

L'art. 15 NTA, nella sua disciplina degli Ambiti di Trasformazione Urbana, non è oggetto di modifica nell'ambito della presente Variante Normativa Parziale. L'introduzione di obblighi generalizzati di compensazione e de-impermeabilizzazione per tutte le attuazioni degli ATU comporterebbe una revisione sostanziale della disciplina di tali ambiti, che esula dall'oggetto del presente procedimento e richiederebbe una valutazione complessiva degli effetti sui singoli piani attuativi già approvati o in corso di approvazione. Si segnala peraltro che l'obiettivo sotteso all'osservazione — limitare il consumo di suolo e favorire la rinaturalizzazione — è già perseguito, con riferimento specifico alle trasformazioni di territorio agricolo, attraverso l'integrazione dell'art. 35 NTA deliberata in sede di approvazione della presente Variante. I contenuti della richiesta ATS potranno trovare adeguata sede nell'ambito di una revisione organica del PGT o di varianti specificamente dedicate alla disciplina degli ATU.

Esito **NON ACCOLTA — La richiesta esula dall'oggetto della Variante. L'art. 15 NTA non viene modificato.**

Osservazione ATS 7.2.d – Art. 23-bis (Attività produttive particolarmente impattanti – localizzazione e mitigazione)

Sintesi osservazione

In merito all'art. 23-bis, ATS propone: (i) che la localizzazione di data center avvenga in via prioritaria in aree già urbanizzate del territorio, al fine di preservare il nuovo consumo di suolo; (ii) che sia prevista una distanza non inferiore a 3 km da attività simili, al fine di tutelare i possibili recettori sanitari dalle emissioni in atmosfera, traffico stradale, attivazione di gruppi elettrogeni di emergenza e dall'aumento dell'effetto "isola di calore urbano" derivanti da dette attività; (iii) con riferimento agli interventi di mitigazione e compensazione necessari, si rimanda a quanto già espresso al punto precedente (lettera c).

Valutazione tecnica

Quanto alla localizzazione preferenziale in aree già urbanizzate, l'art. 23-bis nella versione adottata già orienta l'insediamento dei data center verso ambiti produttivi esistenti (TUC-AE), favorendo il riuso di aree già edificate. L'obiettivo di limitare il consumo di nuovo suolo è pertanto già

perseguito dalla disciplina adottata, che richiede la sottoposizione a pianificazione attuativa e prevede specifiche dotazioni ambientali. Quanto alla distanza minima di 3 km da attività simili, la richiesta non è accoglibile. Tale parametro non trova fondamento nella normativa urbanistica regionale né nelle Linee Guida regionali per i Data Center (DGR 2629/2024), che non prevedono vincoli di distanza di questa natura. L'introduzione di una distanza minima così rilevante rischierebbe di rendere di fatto impossibile l'insediamento di più data center nel territorio comunale, in assenza di una previa verifica della compatibilità di tale vincolo con la conformazione e l'estensione del territorio di Rho. Le esigenze di tutela sanitaria richiamate da ATS sono già presidiate dagli strumenti di valutazione d'impatto (VIA/VAS) e dalle normative di settore sulle emissioni, sul rumore e sui campi elettromagnetici, applicabili in sede di istruttoria dei singoli interventi.

Esito

NON ACCOLTA — La localizzazione preferenziale in aree urbanizzate è già perseguita dalla disciplina adottata; la distanza minima di 3 km non trova fondamento normativo. Nessuna modifica alle NTA.

7.3 Città Metropolitana Milano

Città Metropolitana Milano – Decreto del Sindaco Metropolitano su parere della Direzione Settore Pianificazione Territoriale Generale e Rigenerazione esprime parere di compatibilità condizionato ai sensi dall'art.13 delle Legge regionale n.12 del 5 marzo 2005 (Prot. Comune di Rho n. 30347/2026 del 30/04/2026).

Osservazione CMM 7.3a (insediamenti di interesse sovracomunale di cui al PTM e relative)

**Sintesi
osservazione**

Città Metropolitana di Milano (d'ora in poi: CMM), precisa che le attività logistiche e i Data Center -nonché le attività produttive, più in generale- sono disciplinate dal Piano Territoriale Metropolitano (PTM) e quando aventi rilevanza sovracomunale sono sottoposte al "Bilancio delle diffusività territoriali" (Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n. 6462 del 04/08/2023, integrato e aggiornato con Decreto Dirigenziale n. 9211 del 13/11/2023). Il comune di Rho sta già applicando questa procedura sia come proponente, unitamente al comune di Pero per quanto riguarda l'ambito di trasformazione n.9, sia come Amministrazione coinvolta, relativamente ai datacenter previsti nel comune di Pregnana Milanese. Conseguentemente, CMM chiede che venga integrato l'art.23 bis con un richiamo esplicito alle procedure e alle prescrizioni dettate dal PTM nonché dalle Strategie Tematico Territoriale Metropolitane (STTM) in quanto strumenti attuativi del medesimo (in particolare STTM 1 e 3).

Valutazione tecnica

Il parere è accolto e l'art.23 bis è integrato con un nuovo comma n.9 come sotto meglio specificato, ma con una dizione più sintetica di quella proposta da CMM per due motivazioni. La prima, di carattere generale, è che in base al principio di semplificazione degli atti amministrativi non è opportuno richiamare testualmente nelle norme tecniche norme "altre" ancorché prevalenti. L'art.8 della LR 12/2005, il PTM -e, di rimando, i relativi strumenti attuativi (STTM)- esplicitano già ove in materia di governo del territorio le amministrazioni comunali devono adeguarsi alle indicazioni del medesimo PTM senza necessità che nelle norme tecniche dei PGT siano inclusi trascrizioni, rimandi, specificazioni ulteriori o aggiunte. Segnaliamo, inoltre, che un richiamo alla disciplina del PTM e, in particolare, all'art.10 delle relative norme di attuazione, è già richiamato nel testo della variante addotta (vedi ultime righe, comma 6).

La seconda motivazione, più puntuale, riguarda il fatto che la materia è - come già ricordato dallo stesso parere di compatibilità di CMM- oggetto dell'attenzione del legislatore nazionale e regionale. In particolare, regione Lombardia sta proprio in questi giorni (maggio 2026) definendo un testo legislativo per l'insediamento dei datacenter che precisa procedure,

tempistiche e competenze dei comuni, delle province, di CMM e della stessa regione Lombardia. Un dispositivo normativa che potrebbe implicare una ridefinizione dello stesso PTM e, soprattutto, delle STTM che potrebbero dover essere adeguate al dettato normativo che il Consiglio regionale riterrà opportuno licenziare. Per questi motivi, si ritiene più opportuno richiamare nell'art.23 bis le competenze in materia di interventi di livelli sovracomunale e le cosiddette "procedure di diffusività" di CMM con una dizione più sintetica che lasci ad essa spazio di modificare quanto definito. All'art.23bis viene pertanto aggiunto il seguente comma 9.

"comma 9. Valenza sovracomunale.

Qualora né ricorrano le condizioni, l'insediamento delle attività impattanti di cui al presente articolo sono soggette alle prescrizioni e alle condizioni dettate dal Piano Territoriale Metropolitano in materia di interventi con valenza sovracomunale e, più specificatamente, sono soggette a quanto dettato dalle relative Strategie Tematico Territoriale Metropolitane, in quanto strumenti attuativi del medesimo, nonché alle procedure di cui ai *"Bilanci delle diffusività territoriali"*."

Esito

RECEPITA — L'art. 23 bis è integrato con il presente comma 9.
"comma 9. Valenza sovracomunale.

Qualora né ricorrano le condizioni, l'insediamento delle attività impattanti di cui al presente articolo sono soggette alle prescrizioni e alle condizioni dettate dal Piano Territoriale Metropolitano in materia di interventi con valenza sovracomunale e, più specificatamente, sono soggette a quanto dettato dalle relative Strategie Tematico Territoriale Metropolitane, in quanto strumenti attuativi del medesimo, nonché alle procedure di cui ai *Bilanci delle diffusività territoriali*."

Osservazione CMM 7.3b Raccordo con le normative prevalenti vigenti in materia

Sintesi osservazione

Città Metropolitana di Milano ricorda al comune di Rho che in materia di attività logistiche e datacenter sono state emanate o stanno per essere emanate diverse leggi e, in particolare che:

1. Regione Lombardia è nel frattempo intervenuta con la legge 8 agosto 2024, n.15 che ha definito le regole e le procedure per le logistiche di interesse sovracomunale, ovvero superiori ai tre ettari;
2. il 20 febbraio 2026 è entrato in vigore il Decreto-legge, n. 21 (pubblicato sulla G.U. n. 42 del 20 febbraio 2026) sui Data Center. Lo stesso è stato convertito nella legge n. 49 del 10 aprile 2026 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 90 del 18 aprile 2026 (cosiddetto decreto energia);
3. Regione Lombardia ha approvato con DGR. N. XII/2629 del 24/06/2024 le "linee guida per la realizzazione in Lombardia delle infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate apparecchiature e servizi di gestione delle risorse informatiche - data center" e, aggiungiamo, si appresta ad emanare una legge in questi giorni in discussione presso il Consiglio regionale.

Valutazione tecnica

I riferimenti normativi e regolamentari richiamati da CMM sono conosciuti e sono stati tenuti in conto dall'Amministrazione nella definizione della presente variante. Più in specifico si rileva che:

1. circa le logistiche con estensione superiore a 3 ha di cui alla LR 8/2024 non sono previsti nel territorio di Rho, come già precisato nella relazione della presente variante semplificata (capitolo 2, primo paragrafo, ultimo periodo);
2. l'art.8 denominato "Procedimento unico per il rilascio delle autorizzazioni ai progetti" del cosiddetto "decreto energia" (legge 10 aprile 2026, n. 49) detta norme per l'insediamento dei data center compatibili con le precisazioni introdotte dalla presente variante semplificata in quanto sostanzialmente di carattere procedurale/autorizzativo e riguardante la relativa tempistica;
3. anche la DGR N. XII/2629 del 24/06/2024 e le linee guida emanate dal

MASE (Commissione Tecnica VIA-VAS) dettano norme compatibili con la presente variante il cui campo di applicazione riguarda eminentemente scelte d'uso del territorio amministrato e le compensazioni richieste. Circa le norme in discussione presso il Consiglio regionale riguardante i datacenter si attende il testo da esso definito.

ESITO

NON COMPORTA MODIFICHE AL TESTO DELLA PRESENTE VARIANTE NORMATIVA

7.4 Regione Lombardia

Regione Lombardia – con deliberazione n. XII/6080 del 27/04/2026, la Giunta Regionale ha approvato il parere formulato dal Dirigente della Unità Organizzativa Urbanistica, ai sensi dell'art. 13, comma 8 della LR n. 12/2005 (Prot. Comune di Rho n. 29816/2026 del 29/04/2026).

Osservazione regione Lombardia 7.4. COERENZA DEL PGT CON GLI ORIENTAMENTI DEL PTR

Sintesi osservazione

Regione Lombardia, una volta dichiarato che “che lo strumento adottato non altera il giudizio di coerenza con gli obiettivi assunti dal Piano Regionale già acquisito dal Piano comunale”, ricorda al comune di Rho “che le *definizioni tecniche uniformi*, di cui all'intesa Stato-Regioni del 20 ottobre 2016, approvate con la DGR XI/695 del 24/10/2018, debbono essere richiamate nella normativa tecnica comunale senza apportarvi ulteriori modifiche”. Il riferimento è all'esclusione dalla superficie accessoria, ovvero l'inclusione nella superficie lorda degli “impianti tecnici sostanziali al ciclo produttivo”.

Inoltre, la D.G. Infrastrutture e Opere Pubbliche, ha fornito quale contributo, la richiesta di integrare il primo periodo del punto 6 dell'articolo 23 bis con una specificazione relativa alla valutazione sugli interventi di potenziamento, regolazione e segnalazione della viabilità proponendo la seguente formulazione con l'innovazione evidenziata in grassetto: “*Attività logistiche. Gli interventi di potenziamento, regolazione e segnalazione della viabilità **che, in esito all'esame dello studio di impatto viabilistico di cui al punto 3, da parte degli enti a vario titolo preposti alla valutazione/approvazione dell'insediamento di attività logistiche, siano dagli stessi ritenuti necessari ad assicurare la sostenibilità dei relativi carichi di traffico indotti sulla rete sono interamente a carico degli operatori (...)***”

Valutazione tecnica

La variante normativa non altera la definizione di “superficie lorda” o di “superficie accessoria” data dalle Definizioni tecniche uniformi come recepite da regione Lombardia. La variante normativa si limita a precisare nello specifico e particolarissimo caso dei soli stabilimenti produttivi che gli “impianti tecnici sostanziali al ciclo produttivo” non possono essere considerati “volumi tecnici” e conseguentemente non sono “superfici accessorie” ma, appunto, superfici sostanziali e principali dell'insediamento da computarsi ai fini del calcolo della capacità edificatoria. Se così non fosse si dovrebbe dedurre che, ad esempio, le superfici “non aventi carattere di servizio”, cioè non accessorie, di una raffineria o di qualsiasi impianto chimico sarebbe solo agli uffici, la portineria, i depositi, gli edifici per la manutenzione e poco altro, mentre il cuore dell'attività, e cioè l'impianto di raffinazione o produzione dei preparati chimici, sarebbe da considerarsi “accessorio”, il che ovviamente stride con il buon senso, innanzitutto. Lo stesso si potrebbe dire per altre attività produttive come, nello specifico, i data center o i grandi impianti siderurgici.

Non a caso le Definizioni tecniche uniformi parlano di “volume tecnici” -e sottolineiamo il termine “volume”- con riferimento principale alle abitazioni di cui esiste una sola definizione regolamentare in uso da così tanto tempo da essere pacificamente adottata nella prassi. Si tratta della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973, intitolata *“Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici”* che stabilisce che *“Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.”* La presente variante prende invece in considerazione gli insediamenti destinati alla produzione di beni (fabbriche) e gli “impianti tecnici sostanziali al ciclo produttivo”.

In ogni caso, volendo recepire l'argomentazione espressa nel parere di regione Lombardia la definizione di superficie lorda aggiunta all'art.9 viene riformulata come sotto meglio specificato tenendo anche conto di quanto modificato in accoglimento delle osservazioni n.3, n.5 e all'osservazione n.4 ma con argomentazioni opposte. Si riporta per facilità di lettura il testo adottato:

“4. Impianti tecnici e determinazione della superficie lorda delle attività produttive. Gli impianti tecnici sostanziali al ciclo produttivo non ricompresi all'interno della sagoma degli edifici non costituiscono volumi tecnici. Ai fini dei calcoli urbanistici la superficie di tali manufatti coincide con la misura della proiezione del profilo esterno di tali manufatti sul piano orizzontale del suolo”

Testo modificato:

“4. attività produttive: definizione di impianti tecnici.

Gli impianti tecnici delle attività industriali sostanziali al ciclo produttivo non ricompresi all'interno della sagoma degli edifici non debbono essere considerati volumi tecnici ai fini del calcolo della superficie accessoria come definita dalle Definizioni tecniche uniformi.

Ai fini del computo della capacità edificatoria la superficie di tali manufatti coincide con la misura della proiezione sul piano orizzontale del loro profilo esterno.

Sono da considerarsi invece volumi tecnici le cabine di trasformazione e consegna dell'energia elettrica, ivi comprese le sottostazioni di alta e media tensione.”

ESITO

Il comma 4 dell'art.9 viene così riformulato anche in relazione all'accoglimento di quanto definito dall'osservazione n.3, n.5 e n.4:

“4. attività produttive: definizione di impianti tecnici.

Gli impianti tecnici delle attività industriali sostanziali al ciclo produttivo non ricompresi all'interno della sagoma degli edifici non costituiscono volumi tecnici ai fini del calcolo della superficie accessoria come definita dalle Definizioni tecniche uniformi.

Ai fini del computo della capacità edificatoria la superficie di tali manufatti coincide con la misura della proiezione sul piano orizzontale del loro profilo esterno.

Sono da considerarsi invece volumi tecnici le cabine di trasformazione e di consegna dell'energia elettrica, ivi comprese le sottostazioni di alta e media tensione.”

Valutazione tecnica

La richiesta di integrare quanto stabilito dal primo capoverso del punto 6 dell'articolo 23 bis relativamente alle attività logistiche, contribuisce a meglio chiarire le competenze e le procedure di valutazione dell'impatto degli insediamenti sulla rete viabilistica e pertanto è meritevole di essere accolta modificando il testo del punto 6 dell'articolo 23bis.

ESITO

Il primo capoverso del comma 6 dell'art.23bis viene così riformulato:

“Attività logistiche. Gli interventi di potenziamento, regolazione e segnalazione della viabilità che, in esito all’esame dello studio di impatto viabilistico di cui al punto 3, da parte degli enti a vario titolo preposti alla valutazione/approvazione dell’insediamento di attività logistiche, siano dagli stessi ritenuti necessari ad assicurare la sostenibilità dei relativi carichi di traffico indotti sulla rete sono interamente a carico degli operatori”

7.5 Parco Agricolo Sud Milano

Parere di conformità, al P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi dell'art. 21 della l.r. 86/1983 condizionato al recepimento delle modifiche e integrazioni richieste formulato dal Direttore f.f. (Prot. Comune di Rho n. 31290/2026 del 07/05/2026).

Osservazione Parco Agricolo Sud Milano 7.5a. ATTIVITA' PRODUTTIVE PARTICOLARMENTE IMPATTANTI

Sintesi osservazione

Il PASM, una volta valutati i contenuti della variante normativa, esprime parere di compatibilità condizionato al recepimento delle seguenti richieste relative all'Art. 23 bis “Attività produttive particolarmente impattanti”:

- al comma 2, chiede di integrare, precisando che nei territori del Parco Agricolo Sud Milano non potranno essere ammesse attività produttive particolarmente impattanti, né attività di logistica o autotrasporto di merci o prodotti, né nuovi Data Center;
- al comma 5, chiede di integrare precisando che ove le stesse attività produttive particolarmente impattanti siano insediate all'esterno ma nelle vicinanze del Parco regionale dovranno essere previste adeguate misure di mitigazione e compensazione ambientale di valenza territoriale da realizzare nei territori tutelati, da concertare, in fase di definizione progettuale, con il Comune interessato e l'Ente Parco. Gli interventi dovranno avere l'obiettivo prioritario di potenziare i caratteri naturali delle aree circostanti, al fine di rafforzarne la funzionalità ecologica prevedendo opere di valorizzazione ambientale delle aree agricole produttive, quali ad esempio: la creazione di aree boscate; l'incremento della naturalità dei corsi d'acqua, l'equipaggiamento arboreo-arbustivo dei percorsi rurali e ciclabili anche orientata ad una migliore fruibilità del territorio del Parco regionale.
- al comma 6, chiede di precisare che gli eventuali interventi di potenziamento della viabilità che si rendessero necessari per l'insediamento di attività di logistica non potranno interessare direttamente il territorio del Parco Agricolo Sud Milano.

Valutazione tecnica

Le integrazioni richieste dall'Ente Parco sono finalizzate alla tutela del territorio che ricade nel PTC del PASM il quale costituisce una risorsa ambientale, culturale ed ecologica che il Comune di Rho nel proprio PGT riconosce e cerca di valorizzare. Detto ciò, si precisa che:

- nella porzione del territorio del Parco Agricolo Sud Milano ricadenti nel comune di Rho non sussistono gli ambiti cosiddetti di competenza comunale, coincidendo il comune di Rho con il limite nord-ovest del Parco medesimo. Molte delle preoccupazioni dell'Ente sono quindi superflue perché il Parco condiziona già attraverso il suo Piano la disciplina urbanistica riguardante l'intera estensione delle aree del Parco ricadente nel territorio del comune di Rho. Ne consegue quindi, che se la disciplina ammettesse -per ipotesi- l'insediamento delle attività particolarmente impattanti nel territorio di cui stiamo discutendo, in via logica, il parere espresso sarebbe in contraddizione con gli stessi strumenti che disciplinano il Parco. La richiesta deve pertanto essere respinta.

- la precisazione di cui al punto 2 può essere letta come una estensione indebita del territorio del Parco sul territorio di Rho, anche perché il Piano territoriale non contempla in Rho le cosiddette “zone esterne al parco” appositamente previste per disciplinare gli effetti lamentati dal parere del Parco. Facciamo notare anche che il termine “vicinanze” si presta a interpretazione non semplice (quando è in vicinanza?). Si modifica quindi il comma 5 dell’art.23bis accogliendo le indicazioni del parere del Parco sostituendo però il termine “vicinanza” con il termine “contiguo” e facendo riferimento direttamente alle opere di incremento della naturalità di cui all’art.35 delle NTA del Parco che già contemplano le opere indicate.
- viabilità: si recepisce quanto richiesto richiamando però la legislazione in materia, ovvero le potestà del governo nazionale e di regione Lombardia relativamente a specifiche opere di rango sovralocale.

ESITO

Il comma 5 dell’art.23bis viene così riformulato (cfr. anche osservazione n.4):

5. Obiettivi ambientali

La realizzazione dei centri dati dovrà di norma:

- garantire un impegno virtuoso dell’energia;
- massimizzare il ricorso a fonti di energia rinnovabili nel rispetto dalla normativa vigente; promuovere il riutilizzo dell’energia termica prodotta dalle infrastrutture digitali, vuoi impiegando tale energia nelle reti di teleriscaldamento, vuoi a favore di comunità energetiche rinnovabili, vuoi in altri usi che impieghino i cascami termici;
- adottare soluzioni tecnologiche per il raffreddamento delle infrastrutture digitali che escludano l’utilizzo di acqua prelevate da pubblico acquedotto e che privilegiano l’utilizzo di risorse idriche non qualificate, come definite dalla normativa vigente, o anche tecniche alternative a ridotto impatto ambientale;
- contenere e mitigare le emissioni clima alteranti;
- contingentare e distribuire nell’arco del tempo i test per la funzionalità dei generatori elettrici di emergenza. Tali modalità dovranno essere esplicitate nei titoli abilitativi. In ogni caso i generatori di emergenza dovranno utilizzare carburante a basso impatto ambientale (biodisel, ad esempio) e garantire livelli di silenziosità elevati;
- *l’utilizzo delle soluzioni e delle tecnologie meno impattanti fra quelle esistenti al momento della realizzazione dell’intervento, in particolar modo riguardanti il sistema di raffreddamento e di approvvigionamento energetico anche di emergenza, deve essere adeguatamente argomentato in sede di procedura di valutazione ambientale, se richiesta [cfr. osservazione 4].*

Qualora l’insediamento delle attività produttive particolarmente impattanti avvenga all’esterno ma su aree contigue al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, dovranno essere previste adeguate misure di mitigazione e compensazione ambientale di cui all’art.35 delle NTA da realizzarsi nei territori tutelati previo concerto con l’Ente Parco.

Il comma 6 dell’art.23bis viene così riformulato (tenuto conto anche di quanto già modificato per l’osservazione 7.4 di Regione Lombardia e di quanto modificato con l’accoglimento parziale dell’osservazione n.4 al punto 5):

6. Opere di mitigazione e compensazione

Attività logistiche. Gli interventi di potenziamento, regolazione e segnalazione della viabilità che, in esito all’esame dello studio di

impatto viabilistico di cui al punto 3, da parte degli enti a vario titolo preposti alla valutazione/approvazione dell'insediamento di attività logistiche, siano dagli stessi ritenuti necessari ad assicurare la sostenibilità dei relativi carichi di traffico indotti sulla rete sono interamente a carico degli operatori.

Centri dati. L'insediamento dei centri dati sul territorio comunale è subordinato alla realizzazione di misure compensative delle esternalità ambientali e sociali equivalenti a un valore di 100 euro per ogni mq di superficie lorda. Tali opere, da definirsi in accordo con il Comune in sede di pianificazione attuativa, possono essere realizzate direttamente dall'operatore o dall'Amministrazione in sua sostituzione o dai soggetti di cui al comma 5. dell'art. 35 delle presenti NTA, fatte comunque salve le norme del codice dei contratti pubblici. Qualora le opere non siano direttamente realizzate dall'operatore, questo è obbligato a versare al Comune, al momento della stipula della convenzione, la somma dovuta maggiorata di IVA, spese tecniche e di tutte le voci che costituiscono il quadro economico di un'opera pubblica.

Almeno 1/3 del valore complessivo delle misure compensative deve essere destinato alla realizzazione degli interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità di cui all'art.35 delle presenti NTA.

I contributi di cui al presente comma possono essere impiegati anche per attività formative e di divulgazione concernenti l'impiego, le caratteristiche e le problematiche connesse all'uso delle tecnologie informatiche e dell'intelligenza artificiale dedicate a studenti, lavoratori, *nonché ad attività formative e di divulgazione riguardanti il tema ambientale e l'educazione ai cambiamenti climatici [cfr. osservazione n.4].*

Le opere di mitigazione e compensazione di cui al presente comma assolvono ai contributi di cui all'art.35 delle presenti NTA e sono da considerarsi aggiuntive ai contributi di costruzione e alle opere di compensazione delle esternalità eventualmente definite in sede di valutazione ambientale (Via, Vas, relative procedure di esclusione, etc.) e quelle dovute ai sensi dell'art.10 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Metropolitana di Città Metropolitana (cosiddetti: effetti diffusivi) o che dovessero essere determinate da altre procedure di co-pianificazione attuativa in capo ad altri enti pubblici.

Gli eventuali interventi di potenziamento della viabilità che si rendessero necessari per l'insediamento di attività di logistica non potranno interessare direttamente il territorio del Parco Agricolo Sud Milano, fatto salvi i casi contemplati dalle norme vigenti.

8. Conclusioni

A seguito dell'esame delle osservazioni pervenute e dei pareri degli enti, il quadro delle controdeduzioni può essere così sintetizzato: n. 1 osservazione di privati/operatori viene respinta (n. 1); n. 1 osservazione viene accolta (n. 2); n. 3 osservazioni vengono accolte parzialmente (nn. 3, 4 e 5). Il parere di ARPA Lombardia è stato preso d'atto, non rientrando la Variante normativa nell'ambito applicativo dell'art. 13, comma 6, della

L.R. 12/2005. Il parere di ATS Milano Città Metropolitana, pur apprezzato per il contributo tecnico-sanitario offerto, non viene accolto nelle quattro osservazioni formulate, in quanto le relative richieste esulano in parte dall'oggetto della presente Variante e in parte non trovano fondamento nella normativa urbanistica applicabile. Sono state altresì recepite le indicazioni integrative di Regione Lombardia, di Città Metropolitana e del Parco Agricolo Sud Milano.

Le modifiche apportate alla Variante in sede di approvazione — in accoglimento delle osservazioni nn. 2, 3 e 5 — riguardano: (a) l'integrazione dell'art. 35 NTA con un obbligo di compensazione ambientale pari al doppio della superficie agricola trasformata, per qualunque trasformazione di territorio agricolo, anche connessa a interesse pubblico o soggetta a edilizia libera; (b) la modifica del comma 3 dell'art. 23-bis in materia di strumento attuativo per i data center, con estensione del riferimento a tutti gli strumenti di pianificazione attuativa previsti dall'art. 6, c.1, lett. b) della L.R. 12/2005; (c) l'integrazione del comma 6 dell'art. 23-bis con la precisazione che nella SL rientrano tutte le superfici e i volumi necessari al funzionamento del data center, con esclusione delle sole cabine di trasformazione elettrica (sottostazioni AT/MT incluse), in quanto dotazioni comuni agli insediamenti produttivi qualificabili come volumi tecnici ai sensi delle DTU del RET.

Le modifiche apportate non alterano l'impianto complessivo e gli obiettivi della Variante, che rimangono coerenti con il Documento di Piano del PGT vigente, con il Piano Territoriale della Città Metropolitana di Milano e con la pianificazione regionale. La Variante, nella versione modificata, garantisce un adeguato presidio urbanistico sugli insediamenti produttivi particolarmente impattanti, con particolare riferimento ai data center, contemperando le esigenze di sviluppo economico e infrastrutturale con la tutela del territorio, del paesaggio e della qualità insediativa.

Rho, maggio 2026

Il Direttore dell'Area 5 – Pianificazione Territoriale

Arch. Luigi Fregoni