



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

Codice Pratica: VER-2025_20

Denominazione Piano: Variante al PRG denominata "Data Center Cobra Green Hyperscale" nel Comune di Colleferro

Rif.Leg.Piano DPR n. 160/2010 art.8

Autorità Procedente: Comune di Colleferro (RM)

Proponente: Società Cobra Green Hyperscale S.r.l.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot. 32813 del 22/07/2025, acquisita al protocollo regionale con n. 757389 del 22/07/2025, il Comune di Colleferro in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Autorità Competente (di seguito AC) l'istanza e il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante in oggetto.
- Con nota prot. n. 821756 del 11/08/2025, l'Autorità Competente ha richiesto integrazioni e chiarimenti;
- Con PEC del 9/10/2025, acquisita in pari data con prot.n. 998252, la società proponente ha comunicato un link esterno dove poter scaricare il Rapporto Preliminare completo di allegati;
- Con nota prot.n. 45493 del 14/10/2025, acquisita con prot.n. 1013620 del 14/10/2025, il Comune di Colleferro ha comunicato un link esterno dove poter scaricare il Rapporto Preliminare completo di allegati;
- Con nota prot.n. 1026630 del 17/10/2025 l'Autorità Competente, in riscontro alla sopra citata nota del 14/10/2025, ha comunicato che alla stessa non risultava allegato alcun Rapporto Preliminare e che il link comunicato non risultava accessibile, evidenziando che *...ai fini del corretto avvio della procedura in oggetto, l'Autorità Procedente deve inviare esclusivamente via pec il Rapporto Preliminare in argomento, unitamente alla eventuale documentazione di piano che si ritenga utile, al fine di acquisirli al sistema di protocollazione regionale PROSA e garantire la conservazione sostitutiva dei documenti digitali;*
- Con nota prot. 46159 del 17/10/2025, acquisita con prot. 1027482 del 17/10/2025, e con note acquisite ai prott. 1036828, 1035485 e 1035476 del 21/10/2025, l'Autorità Procedente ha trasmesso via pec il Rapporto Preliminare aggiornato con le appendici integrative e completo di allegati;

DATO ATTO che con nota prot. n. 1043010 del 22/10/2025 l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:



Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio - Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti

- Area Qualità dell'Ambiente

Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale

Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste

- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio - Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria

- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio - Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Regione Lazio - Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

Ministero della Cultura

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti

Città Metropolitana di Roma Capitale

- Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"
- Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio"

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO n.2

ACEA ATO 2 S.p.A.

ASL Roma 5

Comune di Segni

Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica

- Direzione Generale Economia circolare e Bonifiche

Con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri e contributi:

- **ATO 2 Lazio Centrale:** nota prot. 19739 del 23/10/2025, acquisita in pari data con prot. 1047265;

- **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti:** nota prot. 22579 del 04/11/2025, acquisita in pari data con prot. 1088118, e successiva nota di rettifica prot. 23962 del 20/11/2025, acquisita con prot. 1149857 del 21/11/2025;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio":** nota prot. 233715 del 17/11/2025, acquisita in pari data con prot. 1131561;
- **ARPA Lazio:** nota prot. 81870 del 19/11/2025 acquisita con prot. 1141021 del 19/11/2025;
- **Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica - Direzione Generale Economia circolare e Bonifiche:** nota prot. 218038 del 19/11/2025, acquisita in pari data con prot. 1143327;
- **Comune di Segni:** nota prot. 18942 del 21/11/2025, acquisita prot. 1153713 del 21/11/2025;
- **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 1188873 del 02/12/2025;
- **Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale:** nota prot. 1187441 del 02/12/2025.

Con nota prot. 1051880 del 24/10/2025, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *"non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo"*;

PRESO ATTO che:

- l'AP con nota prot. 5066 del 13/11/2025, acquisita con prot. 1124613 del 14/11/2025, ha fornito considerazioni in merito alla coerenza della variante con la pianificazione comunale;
- il Soggetto proponente con nota del 26/11/2025, acquisita al protocollo regionale n.1172470 e n.1172480, ha trasmesso alla AP e per conoscenza alla AC un riscontro ai pareri pervenuti da parte dei SCA;
- l'AP con nota prot. 52909 del 28/11/2025, acquisita con prot. 1175781 del 28/11/2025, e con nota prot.n.12971 del 19/03/2026, acquisita in pari data con prot.n. 301530, ha fornito considerazioni ai sensi dell'art. 12 comma 4 del Decreto;

RILEVATO preliminarmente che l'art.12, comma 1 del Decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

DATO ATTO che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'AP sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta in esame è relativa ad una variante urbanistica relativa ad incremento delle aree a carattere produttivo, ai sensi dell'art. 8 c. 1 del D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010.

"(...) Il progetto in esame prevede trasformazioni fisiche e funzionali di rilievo urbanistico, edilizio e ambientale, finalizzate alla realizzazione di un insediamento destinato a Data Center. L'area interessata è localizzata nel settore orientale del territorio comunale di Colleferro, in prossimità del confine con il Comune di Paliano a nord e con il Comune di Segni a sud-est e ad est....

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo complesso tecnologico destinato a ospitare un Data Center di livello avanzato, concepito per garantire l'efficienza, la sicurezza e la continuità dei servizi digitali. L'impianto sarà dotato di sistemi autonomi di produzione energetica da fonte rinnovabile, impianti per la gestione integrata delle acque e una rete infrastrutturale elettrica. L'intervento si colloca nel territorio del Comune di Colleferro, all'interno di un'area di circa 117.000 m², posizionata in prossimità della via Casilina e strategicamente collegata alla linea ferroviaria Roma-Cassino e all'autostrada A1.

È stata quindi elaborata una proposta preliminare del progetto di realizzazione dei nuovi fabbricati produttivi che comportano una variante zonizzativa al PRG finalizzata alla trasformazione dell'area da Zona agricola E verso una Zona per attività produttive. La proposta prevede:

- una nuova zona regolamentata da un articolo che disciplini la nuova Zona produttiva e a servizi classificata come D – Produttivo Data center;

- una planimetria di zonizzazione dell'ambito, con indicazione delle destinazioni e delle funzioni delle diverse aree”.

TENUTO CONTO dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che risultano pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, in particolare:

1	ATO 2 Lazio Centrale: nota prot. 19739 del 23/10/2025, acquisita in pari data con prot. 1047265 L'ATO comunica quanto segue: <i>(...) la scrivente comunica di non avere osservazioni al riguardo richiamando, al contempo, la necessità che il Gestore del S.I.I. ACEA ATO2 S.p.A., tra i destinatari della nota di cui sopra, esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dalla proposta in questione. Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I. appare opportuno per quanto previsto dall'art. 21 “Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti” /comma 5 /della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: “Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano”. ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante. Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs.152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente. Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A. di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la “Verifica funzionale ai fini gestionali” da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06: “Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione”.</i>
2	Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti: nota prot. 22579 del 04/11/2025, acquisita in pari data con prot. 1088118, e successiva nota di rettifica prot. 23962 del 20/11/2025, acquisita con prot. 1149857 del 21/11/2025 (di seguito MIC); La Soprintendenza evidenzia quanto segue: <i>“(...) Con riferimento alla richiesta di parere sulla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006, per la variante di cui all'oggetto, trasmessa da codesto Ente con la nota richiamata a margine, pervenuta in data 22/10/2025 e protocollata in data 23/10/2025 al prot. 21774:</i>



Esaminata la documentazione inviata relativa al procedimento in oggetto;

Esaminato il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS allegato alla nota richiamata a margine;

Premesso che l'assetto di tutela paesaggistica vigente per l'area in esame è quello di ambito sottoposto a tutela art. 142 c. 1 lett. c) e art. 134 c. 1 lett. c) del D. Lgs n. 42/2004;

Considerato che l'area interessata dall'intervento in questione è classificata nella tavola A del PTPR, come "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" e che l'art. 25 prevede che "La tutela è volta alla salvaguardia della continuità del paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo", e come "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua";

Considerato che l'area interessata dall'intervento in questione è classificata nella Tavola B del PTPR come "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" e che l'art. 36 prevede che "I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e ineditati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17.";

Considerato che nel PRG del Comune di Colleferro, l'area è classificata come "Zone agricole di valore paesaggistico";

Considerato che l'intervento ha ad oggetto un'area di circa mq 117.000, occupata ad oggi da un'area verde di carattere agricolo;

Considerato che il progetto prevede la realizzazione di un complesso edilizio composto da un data center, uffici amministrativi e gestionali e i locali tecnici degli impianti informatici. Sono presenti inoltre edifici accessori come una cabina elettrica e una portineria, nonché percorsi carrabili interni;

Considerato che, dal punto di vista della tutela archeologica, il Rapporto preliminare ha evidenziato che l'area è posta in corrispondenza di un ambito sensibile dal punto di vista archeologico, dal momento che il più ampio contesto territoriale nel quale l'intervento si inserisce rivela la presenza di beni e aree di interesse archeologico diffusi, come anche rappresentato sulle tavole B e C del PTPR e come noto da bibliografia scientifica;

Considerato che entro i 500 metri dall'area di progetto si segnala la presenza di tre beni puntuali tipizzati di interesse archeologico con relativa fascia di rispetto (PTPR Tav. B, tp058_0968, Colli S. Pietro, opere di fortificazione, blocchi in cappellaccio, frammenti di tegole; tp058_0969, Colli S. Pietro, villa, resti di muratura conservati in elevato, materiali ceramici ed edilizi di superficie, monete; tp058_0829, complesso di Tre Acacie del I sec. a.C.-IV sec. d.C., con tracciato della via Labicana) e di un bene lineare di interesse archeologico con relativa fascia di rispetto (tl_0307), come meglio rappresentato nella relazione di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico allegata all'istanza;

Considerato che una porzione dell'area di progetto si configura a rischio archeologico sulla base della Carta Archeologica del Comune di Colleferro, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 25.07.1997;

Considerato che la conservazione del paesaggio si persegue in primis attraverso la limitazione di consumo di prezioso suolo e quindi con la conservazione fisica, morfologica e ambientale degli elementi costitutivi il settore naturalistico e che l'intervento proposto si configura come una modificazione importante di un luogo che, pur con zone produttive ed industriali limitrofe, è caratterizzato da un territorio con una grande valenza naturalistica e paesaggistica per l'eccellenza dell'assetto percettivo, scenico e panoramico, non solo attraversato da un corso d'acqua, ma anche caratterizzato dalla presenza di resti archeologici di notevole importanza storica;



	<i>Considerato che il progetto inoltrato, così come proposto, mostra poca sensibilità nel cercare di limitare il consumo del suolo, costruendo in una percentuale alta del lotto oggetto dell'intervento in oggetto;</i> <i>Premesso che obiettivo della tutela è garantire il più possibile il contenimento del consumo del suolo e la salvaguardia dei valori paesaggistici presenti nell'area per l'eccellenza dell'assetto percettivo, scenico e panoramico nonché il carattere naturale o seminaturale in condizioni di sostanziale integrità e che qualsiasi intervento sull'area in esame è comunque soggetto a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del citato Codice, provvedimento autonomo e preordinato a qualsiasi titolo abilitativo urbanistico-edilizio;</i> <i>Atteso che, l'intervento comporterebbe la trasformazione totale del comparto paesaggistico in un nuovo assetto caratterizzato da un considerevole impatto percettivo, visti anche tutti gli annessi ritenuti necessari alla funzionalità dell'area, quali gli accessi ed i percorsi stradali, le aree pavimentate, l'impianto di illuminazione e la stessa realizzazione dei bastioni perimetrali che, inevitabilmente, comporterebbero una destrutturazione dei luoghi e un'ulteriore perdita dell'identità paesaggistica del luogo;</i> <i>Questo Ufficio ritiene indispensabile assoggettare a VAS il presente intervento per le considerazioni sopra esposte e per le motivazioni di seguito riportate:</i> <i>- La scelta nel perimetro dell'area di intervento di considerare edificabili gran parte del lotto non tiene sufficientemente in considerazione l'area appartiene al paesaggio naturale di rilevante valore attraversato da un corso d'acqua. La valorizzazione dell'area andrebbe interpretata secondo criteri di sviluppo che prevedano il mantenimento delle caratteristiche e degli elementi costitutivi e delle morfologie del paesaggio, salvaguardandone la biodiversità e destinando l'uso del suolo a funzioni compatibili con la protezione del paesaggio agricolo, che non sono quelli produttivi;</i> <i>- L'area in questione subirebbe, nel cambio di destinazione d'uso, una sensibile trasformazione sia fisica, sia percettiva, con ricadute notevoli dal punto di vista paesaggistico e con una sostanziale alterazione della percezione visiva del paesaggio;</i> <i>- Inoltre considerando la vicinanza con le aree sottoposte a tutela archeologica e considerata la presenza di un comparto produttivo già presente dall'altro lato della viabilità autostradale, si consiglia di valutare una ricollocazione dell'intervento oggetto della presente istanza dall'altro lato dell'Autostrada del Sole, prospiciente ad attività produttive già avviate.</i> <i>- La presenza beni e aree di interesse archeologico nelle prossimità dell'area di progetto fa rilevare la necessità di un approfondimento in merito agli aspetti di tutela archeologica, da effettuarsi nelle successive fasi del procedimento di VAS, al fine di pervenire ad una compiuta valutazione dell'impatto l'opera può determinare sul contesto considerato.</i> <i>La presente sostituisce a tutti gli effetti la precedente nota prot. 22579-P del 04/11/2025, che deve essere considerata superata.</i>
3	Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio": nota prot. 233715 del 17/11/2025, acquisita in pari data con prot. 1131561 (di seguito CMRC) La CMRC ha comunicato quanto segue: <i>(...) Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G si osserva che il Piano Territoriale Provinciale Generale individua il Comune di Colleferro nelle Costruzioni urbane complesse – policentriche B.6 "Centri Casilini" insieme ai Comuni di Segni, Labico, Artena e Valmontone. Per questa Costruzione urbana l'obiettivo del Piano è di favorire lo "sviluppo di attività e</i>



funzioni strategiche di interesse metropolitano, da organizzare in modo coordinato per favorire il loro potenziamento e per consentire ricadute equilibrate su tutti i centri del sistema, (...), anche grazie alle "condizioni favorevoli dell'area posta sul corridoio infrastrutturale nord-sud e a ponte fra le due Province di Roma e Frosinone e sulla direttrice Roma/Napoli."

Per il Sistema insediativo funzionale la direttiva di cui all'art. 44 delle NdA del PTPG, indirizza i comuni a:

– "organizzare le nuove sedi, spesso disperse, in Parchi di attività d'interesse metropolitano con filiere di funzioni specializzate o compatibili nei settori della Ricerca e Sviluppo, formazione superiore, innovazione tecnologica, ecc. (Parco scientifico-tecnologico nell'area ex polverificio di Colleferro; i Castelli della Sapienza ad Artena e Valmontone e i Centri universitari di R&S sull'energia ad Artena) e tempo libero metropolitano (polo turistico integrato di Valmontone con outlet, parco a tema e attrezzature ricettive e d'incontro sociale connesse). I parchi devono essere accessibili autonomamente dalla A2 (uso svincoli esistenti) e collegati tra di loro dall'anello viario di collegamento tra i centri. I parchi devono svilupparsi in continuità con i centri urbani come occasione di qualificazione degli stessi;

– ridefinire la piattaforma logistica di Colleferro per renderla coerente dal punto dal punto di vista ambientale, funzionale e degli accessi con i luoghi e le attività della zona; Obiettivo del Piano è favorire "l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo" con modalità strategiche dei sistemi funzionali e produttivi della Città metropolitana nella sua articolazione in sistemi locali, in particolare, mediante il riordino dell'offerta sul territorio di sedi, modelli organizzativi e relazioni in base alle esigenze differenziate di sviluppo delle funzioni ed attività, portando a sistema competitivo le sedi delle funzioni di servizio strategiche e delle attività produttive di interesse metropolitano, favorendone la maggiore specializzazione e lo sviluppo per famiglie di funzioni compatibili e promuovendone l'integrazione attraverso relazioni di rete. Per il sub-sistema di Colleferro, il piano suggerisce, come riferimento programmatico, di sostenere nuove funzioni strategiche di rilevanza metropolitana (ricerca scientifica e tecnologica, servizi per il turismo). Il Piano prevede il riordino e la qualificazione, a fini di recupero delle competitività, delle aree di concentrazione delle sedi produttive già presenti, favorendo l'organizzazione per Parchi di attività produttive metropolitane (PPM) anche intercomunali, dotati di accessibilità, integrazione a filiera delle stesse, servizi specializzati ed ambientali.

Il Piano, inoltre, esprime direttive per aggregare le zone produttive e miste, frammentate e disperse, esterne ai Parchi esistenti o di previsione, attraverso operazioni di selezione e coordinamento anche intercomunale dell'offerta dei piani comunali, formulando le seguenti direttive:

- (...) indirizzare le destinazioni d'uso delle aree favorendo le destinazioni connesse al ciclo della produzione e distribuzione delle merci e dei relativi servizi ed attività economiche coerenti (quali sedi industriali ed artigianali, (...) impianti tecnologici e civili, nonché i servizi specializzati);*
- (...) i servizi specializzati riguardano: (...) centri di ricerca e d'innovazione tecnologica; parchi scientifici o parchi tecnologici: (...) reti di comunicazione telematica ecc..*
- favorire la dotazione di servizi specializzati in rapporto alle esigenze di innovazione del sistema produttivo. La programmazione dei servizi deve evitare duplicazioni tra i nuclei e rispondere ad economie di scala e di accessibilità e a prospettive di fattibilità verificate sul mercato;*
- avviare il riordino e la riqualificazione urbanistica degli assetti interni dei parchi in modo da garantire, attraverso la redazione di piani esecutivi o di recupero, la trasformazione ordinata delle aree dismesse e di quelle libere ed il progressivo attuarsi delle opere di urbanizzazione;*
- incrementare le dotazioni ambientali sia per quanto attiene ai servizi ed alle reti tecnologiche per il disinquinamento delle acque reflue e dell'aria e per lo smaltimento dei rifiuti, sia per gli aspetti verdi (% superfici alberate e superfici permeabili) e di immagine. Nello specifico il PTPG prevede nel territorio*



del comune di Colleferro il Parco Produttivo Metropolitana PPM4 “ Parco di attività produttive specializzate – Colleferro” con l’obiettivo di contenimento e concentrazione delle sedi di attività produttive in due zone attrezzate ed infrastrutturate, non contigue al centro consolidato e alle componenti di valore ambientale, eventualmente ampliabili, disposte ai margini del centro di Colleferro, collocate sulla ss. Casilina, lungo la ferrovia Roma-Napoli e lungo l’asse viario di primo livello metropolitano trasversale che, dallo svincolo dell’autostrada A2, prosegue verso Ponte Orsini. Gli Usi da favorire previsti nel PPM4 sono attività produttive e miste “non inquinanti” legate alla industria aeronautica, spaziale e meccanica collegate a C.I.2. piattaforma logistica/center gross/stoccaggio merci. Il PPM4 dovrà inoltre garantire accessibilità dal nodo A2- Casilina (svincolo di Colleferro) e dalla stazione ferroviaria di Colleferro. Potenziamento del nodo ferroviario. Il Piano Territoriale Provinciale Generale, nella Tavola Tp2, individua l’area d’intervento nel Territorio Agricolo, per il quale, ai sensi dell’art. 60 delle N.A., il regime normativo è costituito, in forma integrata, dalle norme sulla edificabilità del territorio agricolo di cui al Titolo IV della L.R. n. 38/99 e L.R. n. 24/98, e dalla disciplina relativa al Sistema ambientale del PTPG.

Per quanto attiene al Sistema Ambientale, l’area di intervento non risulta ricadere in ambiti di Rete Ecologica (REP) nè in aree naturali protette o ambiti afferenti alla Rete Natura 2000. Si rileva come essa si collochi nelle vicinanze della Connessione Primaria corrispondente al corso del F. Sacco e delle relative fasce di rispetto, senza interferire direttamente con quest’ultima. La suddetta area di intervento ricade nell’ambito dell’Unità Territoriale Ambientale (UTA) n. 13. “Alta Valle del Sacco”, entro cui vigono, tra le altre, le seguenti direttive specifiche di cui all’art. 29 delle N.A. del PTPG ed all’Appendice Normativa II.1, finalizzate al mantenimento dell’efficienza della Rete Ecologica nel suddetto ambito:

- realizzare un progetto ambientale tematico capace di ridare centralità paesaggistica e naturalistica al Fiume Sacco sia negli aspetti biotici che abiotici favorendo il recupero delle cenosi ripariali mediante la riqualificazione delle acque e il miglioramento strutturale e funzionale dei sistemi agricolo, produttivo, industriale e naturale;*
- mantenere la piena funzionalità ecologica degli elementi lineari della connessione primaria e secondaria (ex Legge Galasso e aree di discontinuità). Conservare il sistema agricolo ed evitare la realizzazione di nuovi insediamenti artificiali;*
- ridurre la frammentazione riqualificando e recuperando parti del settore occidentale della Valle del Sacco mediante impianto di cenosi boschive e arbustive autoctone.*

Con riferimento alle summenzionate direttive del PTPG, deve rilevarsi come l’intervento in esame non ponga in essere azioni riferibili a quanto da queste previsto, generando un considerevole consumo di suolo agricolo produttivo nell’ambito di un sistema di paesaggio ancora sostanzialmente integro, come può desumersi dalla Tav. A del PTPR, dall’esame delle più recenti immagini satellitari e dalle considerazioni contenute nella Relazione PetoAgronomica.

Si evidenzia, inoltre, come l’ambito territoriale interessato dalla presente previsione ricada all’interno della proposta di “Parco agricolo della Campagna Romana nord-orientale” (Ager Prenestino-Tiburtino) di cui all’art. 34 delle N.A. del PTPG, riportata nella Tav. RTsaa8.2 del PTPG, illustrativa dei Paesaggi Rurali e degli Ambiti di Promozione di Parchi Agricoli. La proposta in esame non risulta, pertanto, coerente con tale indirizzo programmatico, finalizzato alla valorizzazione delle filiere produttive agroalimentari ed agroambientali.

Si ritiene, per i motivi sopra espressi, che risulti opportuno valutare una collocazione alternativa al progetto in esame, da individuarsi preferibilmente nell’ambito del distretto produttivo già ricompreso entro il PPM4 in loc. Piombinara in coerenza con le direttive del PTPG e garantendo altresì la rispondenza alle direttive localizzative delle Linee guida del MASE “Linee guida per le procedure di



valutazione ambientale dei Data center (D.D. VA n. 257 del 02/08/2024)". Al riguardo si rappresenta quanto riportato nelle Linee Guida ove, fra le altre indicazioni, si formulano, per i nuovi interventi relativi ai Data Center, delle specifiche direttive: "devono essere illustrate e motivate le soluzioni localizzative e le alternative, anche in termini di diversa area di indagine, dando priorità ai siti dismessi o aree brownfield, che dispongono in molti casi di adeguata infrastrutturazione e sono ben posizionate rispetto ai nodi di trasporto principali, aree con disponibilità di energia a basso costo (preferibilmente energie rinnovabili), aree a una certa distanza dai centri abitati e dove possono contare su economie di agglomerazione in grado di sfruttare economie di scala e di localizzazione, aree da rigenerare, aree a bassa densità di impianti, aree dove realizzare economie di sistema, impianti ecosistemici (teleriscaldamento, CER, ecc), aree climaticamente più idonee. Deve inoltre essere indagato il tema occupazione di suolo, relativamente al quale si deve privilegiare, specie in aree/regioni densamente occupate, di brownfield. Devono essere preferibilmente evitate aree contraddistinte da un elevato rischio ambientale per i diversi comparti (salute, atmosfera, suolo, ambiente idrico, profilo geologico) ovvero analizzate e motivate le ragioni per cui la realizzazione del Data Center non aggrava tale situazione di rischio.

Si deve verificare che gli impianti siano localizzati ad una distanza da aree protette (Siti Natura 2000, Parchi Regionali e Nazionali, Riserve Naturali, PLIS), habitat e habitat di specie di interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE habitat critici e infrastrutture (cavi, prelievi idrici, emissioni, rumore, consumo di suolo, frammentazione ecosistemica) tale da non determinare incidenze dirette e indirette.

Al fine di individuare la localizzazione più compatibili si deve, infine, realizzare analisi ciclo di vita del Data Center e, considerata impronta ecologica che ne consegue, si devono prediligere siti dove la produzione di energia da fonti rinnovabili è già cospicua e le risorse ambientali favoriscono dispersione degli inquinanti prodotti. "Tutto ciò premesso e considerato, ferma restando la competenza della Regione Lazio in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, per quanto di competenza, si rilevano i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico:

- considerare un'alternativa localizzativa più idonea ad accogliere gli impianti di cui alla presente proposta, in coerenza con le direttive del PTPG, valutando preferibilmente le aree insistenti all'interno dell'ambito designato come PPM4 di cui alla Tav. TP2 del PTPG ed al Capo IV, art. 72 delle N.A. delle Norme di Piano;
- in linea generale, indipendentemente dall'ubicazione finale dell'intervento, si ritiene opportuno prevedere la massima riduzione delle superfici impermeabilizzate, considerata la rilevante quota di terreno destinata ad occupazione permanente (circa 32.265,79 mq come riportato nella Relaz. Pedo-Agronomica), riducendo le superfici pavimentate dei parcheggi e della viabilità interna, richiamando a tale scopo quanto prescritto dall'art. 4, co. 2 lettera d) della LR 6/2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia";
- la dotazione di verde interna all'area di sedime potrà essere incrementata prevedendo la messa a dimora di idonee alberature negli spazi adibiti a parcheggio, lungo la viabilità carrabile e pedonale e in altre aree idonee, facendo ove possibile ricorso anche a soluzioni riferibili a coperture verdi e verde verticale;
- ove non ancora redatta, dovrà essere predisposta apposita relazione di invarianza idraulica ai sensi della D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020 tenendo conto delle soglie dimensionali delle superfici impermeabilizzate e prescrivendo per esse, ove necessario, adeguate misure compensative
- siano evidenziate le esigenze idriche connesse all'esercizio del previsto Data Base Center, illustrando quali soluzioni siano state previste per l'approvvigionamento della risorsa idrica necessaria, nel rispetto delle normative di settore e del principio di sostenibilità ambientale



4 ARPA Lazio: nota prot. 81870 del 19/11/2025 acquisita con prot. 1141021 del 19/11/2025 (di seguito ARPALAZIO);

L'Agenzia ha comunicato quanto segue:

(...) Applicazione della VAS ai progetti di Datacenter

I procedimenti di VAS si applicano a Piani e Programmi che comportino potenziali effetti ambientali. Tra questi ricadono i procedimenti di variazione di destinazione urbanistica, tra i quali rientra il progetto di specie. Nelle pianificazioni che comportano una trasformazione del territorio, compito della VAS è anche valutare la localizzazione più idonea per l'accoglimento di specifici progetti.

Pertanto sulla rilevazione delle criticità potenziali del progetto in relazione al contesto territoriale scelto e ai potenziali impatti derivanti dall'esercizio di detta infrastruttura, tenuto conto dei dati resi disponibili; fermi restando gli approfondimenti che dovessero conseguire dall'espletamento di ulteriori e più approfondite procedure di valutazione ambientale (VIA, AIA).

Integrazione con altri procedimenti VAS La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che il Comune di Colleferro in passato ha già presentato numerose istanze di Verifica di VAS riguardanti il medesimo ambito territoriale. Più precisamente:

→ VVAS-2022_21. Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al "Piano di lottizzazione in variante al Piano Particolareggiato SLOI (località Colle Piombinara) ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987", conclusasi con esclusione dalla procedura di VAS (artt. 13-18), di cui alla Determinazione n. G00595 del 19/01/2023;

→ VVAS-2021_30. Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla "Variante ex art.8 del D.P.R. n.160/2010 al P.R.G. comunale - cambio di destinazione urbanistica di un lotto in località Piombinara, a nord di Colleferro, ai fini della realizzazione di un insediamento ad uso produttivo logistico" – Lotto 1, archiviata su richiesta dell'Autorità Procedente con nota prot. 197353 del 21/02/2023;

→ VVAS-2021_23. Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla "Variante ex art.8 del D.P.R. n.160/2010 al P.R.G. comunale - cambio di destinazione urbanistica di un lotto in località Piombinara, a nord di Colleferro, ai fini della realizzazione di un insediamento ad uso produttivo logistico" – Lotto 2, archiviata su richiesta dell'Autorità Procedente con nota prot.n. 197331 del 21/02/2023.

→ VVAS-2023_23. Comune di Colleferro (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n. 152/2006, relativa al "Piano di lottizzazione in variante al piano particolareggiato SLOI località Piombinara, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 36/87".

→ VER_2024-032 - Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n. 152/2006 relativa al Piano urbanistico preventivo di cui all'articolo 46 delle NTA Comune di Colleferro località area prove 3C- via degli abeti SNC.

→ VAS-2025_004. Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), art. 13 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm. ii. relativa al Programma Integrato di Intervento - PRINT "Colleferro Sud".

→ VVAS 2021_41. Comune di Colleferro (RM). Procedure di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla "Delimitazione Zona Territoriale Omogenea 'A' Centro Storico "Città Morandiana"

→ VVAS-2022_18. Comune di Colleferro (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii., relativa alla proposta di "PRINT Colleferro Sud", ai sensi della L.R. 22/97.



Si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una variante parcellizzandola in singole varianti, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo la variante, singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo. Secondo la giurisprudenza infatti a fronte di una variante unitaria iniziale al PRGC, non può che essere unitaria anche la valutazione circa la necessità o meno di sottoporre le varianti, complessivamente considerate, a Valutazione Ambientale Strategica: la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle varianti che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente.

Pertanto in linea generale, la valutazione della significatività degli impatti ambientali sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. È infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Si rimanda inoltre alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall'attuazione della variante in esame inerenti:

- Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR);
 - Piano Territoriale e Paesaggistico Provinciale (PTPG); Piano Regolatore Generale – Comune di Colleferro;
 - Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; • Piano Assetto Idrogeologico;
 - Piano Tutela delle Acque;
 - Piano Distretto Idrografico;
 - Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico;
 - Rete Ecologica;
 - Rischio Sismico;
 - Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti
 - Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria
 - Piano Regionale Attività Estrattive
 - Piano di Classificazione Acustica
 - Piano di Emergenza del Comune di Colleferro
- Analisi delle matrici ambientali Alla luce di quanto premesso, delle competenze dell'Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo.*

1. ARIA: In riferimento alla matrice aria si sottolinea che il comune di Colleferro ricade nella Zona Valle del Sacco 2021 – IT1217 e gli viene attribuita la classe complessiva 1 (Tabella 1)... Nella classe 1 ("area maggiormente critica") ricadono i comuni dove è accertato, sia con misure dirette o per risultato di un modello di simulazione, l'effettivo superamento o l'elevato rischio di superamento del limite da parte di almeno un inquinante.

In questa zona sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell'aria, ovvero di opportune azioni mitigatrici, da esplicitare, che concorrano ad un miglioramento della qualità dell'aria in coerenza con le norme previste dal Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, ovvero:

- Sezione III: i provvedimenti per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9);
- Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16);
- Sezione VI: i provvedimenti specifici per la zona Valle del Sacco (art 23 e 24); e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti



di carattere emergenziale di cui all'art. 25. Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione sullo stato di qualità dell'aria nel comune di Colleferro si riportano di seguito i dati di concentrazione dei principali inquinanti atmosferici, mediati sull'intero territorio comunale, riferiti al triennio 2022-2024.

La determinazione della distribuzione spaziale e temporale delle concentrazioni degli inquinanti normati dal D.lgs. n. 155/2010 è fornita dal sistema modellistico operativo presso il Centro Regionale della Qualità dell'Aria (CRQA) di ARPA Lazio (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>). Il comune di Colleferro, nel triennio preso in considerazione (2022-2024), mostra dei superamenti giornalieri del Particolato atmosferico PM10. Informazioni utili alla descrizione del quadro ambientale sono disponibili sul sito del Centro Regionale della Qualità dell'Aria di ARPA Lazio, nel sito istituzionale dell'Agenzia (<https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria>) e nel sito S.I.R.A. Lazio https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#.

Vista la criticità della matrice presa in esame, un aspetto da non sottovalutare sono le emissioni prodotte dai gruppi elettrogeni di emergenza, che sopperiscono all'eventuale interruzione di energia elettrica. In assenza di indicazioni sulla potenza dei gruppi elettrogeni a servizio del data center, non è possibile in questa sede esprimere un parere sul potenziale peggioramento locale generato da tali gruppi durante i momenti di operatività. Si rammenta che le citate linee guida (par. 2.4) prevedono quanto segue: "Attraverso modelli di dispersione degli inquinanti, considerando le emissioni del massimo numero di generatori che possono essere in funzione contemporaneamente, si dovranno verificare le ricadute al suolo delle emissioni in corrispondenza di un numero adeguato di siti recettori, per i parametri previsti dalla normativa vigente, nelle diverse fasi di progetto e negli scenari emissivi manutentivi e di emergenza". Si evidenzia infine, che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

2. Risorse idriche (idrosfera):

Con riferimento alla matrice acqua, si evidenzia che l'area oggetto di trasformazione, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018 n. 18, ricade nel Bacino Idrografico "Sacco" e nel sottobacino afferente al C.I. fluviale "Fiume Sacco 3". Ai fini dell'analisi di contesto si suggerisce di utilizzare i dati riguardanti lo stato ecologico e lo stato chimico reperibili sul sito istituzionale dell'ARPA Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/acqua/dati-acqua>) e sul sito del S.I.R.A. Lazio (https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#).

Il corpo idrico "Sacco 3" nel giudizio sessennale 2015-2020 è risultato in stato ecologico "CATTIVO" e stato chimico "NON BUONO". Il giudizio è confermato nel monitoraggio triennale 2021-2023 che, a seguito dei monitoraggi chimici e biologici conferma i giudizi dello stato sessennale. È evidente quindi che nell'area in esame è presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione, in quanto la normativa europea (Direttiva 2000/60/CE) prevede che lo stato ecologico dei corpi idrici (siano essi superficiali o sotterranei) debba raggiungere lo stato di "Buono" entro il 2027. Per raggiungere detto stato dovranno essere quindi attuate tutte le misure necessarie per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque medesimo. È quindi necessario valutare come le diverse attività consentite o incentivate possano interagire con le iniziative di riduzione dell'inquinamento delle acque necessarie per raggiungere lo stato di 'Buono'.

Per quanto concerne l'infrastruttura del sistema di depurazione, in base alle informazioni in possesso di ARPA Lazio, nei pressi dell'area oggetto è presente l'agglomerato di Colleferro – Segni, individuato in DGR 877/2023. L'agglomerato ha codice ARL02-018 e genera 32861 AETU, non risultando in deficit depurativo (Figura 2). Analizzando il contesto di gestione delle acque reflue dell'agglomerato prossimo all'area in cui sorgerà il Data Center, pure nella esiguità delle utenze previste (massimo 60 persone stimate) si segnala l'opportunità di considerare la possibilità di allacciare le utenze al depuratore urbano Colleferro – Valle Sette Due.



In riferimento alle acque sotterranee, come riportato correttamente nel R.P., l'area oggetto del Piano ricade nel C.I. sotterraneo IT12-DQ009 denominato "Unità terrigena delle valli dei Fiumi Sacco, Liri e Garigliano" che risulta avere uno stato chimico "non buono" e uno stato quantitativo "buono".

Quanto a criticità, come è noto i Data Center consumano generalmente una quantità considerevole di acqua impiegata nei sistemi di raffreddamento. A questo proposito il RP non cita la provenienza delle risorse idriche necessarie a curare la dissipazione termica. Considerata la natura energivora e idrovora di questi poli tecnologici, nel R.P. sarebbe stato utile riportare come si intenda sopperire all'elevato consumo di acqua conseguente all'entrata in esercizio dell'infrastruttura. Per mantenere temperature operative stabili, l'acqua viene fatta passare attraverso un sistema di scambio termico per raffreddare le apparecchiature ed evitarne il surriscaldamento. Inoltre l'acqua per il raffreddamento è necessaria anche per rispondere alle variazioni della temperatura esterna causate dalle stagioni. Quindi nonostante le azioni di mitigazione riportate a pag. 32 del R.P. riguardanti per lo più il consumo idrico destinato ai wc e all'irrigazione, che sono una quota irrisoria rispetto al consumo idrico destinato al raffreddamento delle unità comprendenti il Data Center, si evidenzia che sarebbe stato opportuno riportare una stima del consumo di acqua destinato al contributo del solo raffreddamento per avere un quadro più chiaro dell'impatto che tale intervento genererà sulle risorse idriche e delle possibilità di riciclo e/o riuso delle acque di raffreddamento come eventuale riscaldamento di attività industriali o agricole compatibili.

3. Suolo

Il consumo di suolo è la perdita di suolo agricolo o naturale dovuta alla costruzione di edifici, strade, aeroporti, infrastrutture o ad attività estrattive o di discarica. Quando le nuove costruzioni determinano la perdita totale del suolo si parla di impermeabilizzazione (soil sealing). L'impermeabilizzazione rappresenta la principale causa di degrado del suolo, in quanto provoca la perdita pressoché totale delle sue funzioni sia per quanto riguarda gli aspetti produttivi che quelli di biodiversità e di regolazione dei cicli dell'acqua, del carbonio e degli altri elementi nutritivi. Il consumo di suolo va quindi inteso come un costo ambientale che porta al degrado delle funzioni ecosistemiche e all'alterazione dell'equilibrio ecologico.

A livello comunitario il Parlamento Europeo 13/10/2025 ha approvato la nuova "Direttiva sul monitoraggio e resilienza del suolo", la quale all'art. 12 stabilisce, per tutte le iniziative di trasformazione del territorio, di evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, riducendo per quanto possibile la superficie interessata da impermeabilizzazione del suolo e incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati. Il comune di Colleferro ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari a 22,84% (dato 2024 - fonte: <https://www.consumosuolo.it/indicatori>) che corrisponde a circa 613.5 ettari di superficie di suolo consumato fino al 2024 (Figura 3) ed ha un incremento di consumo di suolo netto 2023-2024 pari a 4.9 ettari (Figura 4).

Si evidenzia che l'area oggetto di intervento è attualmente un'area agricola e che la realizzazione dell'insediamento previsto comporterà inevitabilmente una trasformazione del contesto esistente in termini di consumo di suolo e sicuramente un aumento della superficie impermeabilizzata. A tal riguardo il RP non evidenzia l'analisi di alternative localizzative che possano escludere la presenza sul territorio di siti con caratteristiche descritte nelle Linee Guida ministeriali citate in premessa (ad es. siti dismessi o aree brownfield). Nonostante dal R.P. emerga la volontà del proponente di limitare il nuovo consumo di suolo, utilizzando pavimentazioni drenanti, realizzando fasce verdi perimetrali con specie autoctone compatibili con il fitoclima locale, mantenendo a verde le aree non edificate e predisponendo pannelli fotovoltaici sui tetti degli edifici per limitare il consumo di suolo, l'intervento comporterà comunque un aumento di più di 57 ettari di superficie impermeabilizzata e 0.6 ettari di superficie consumata reversibilmente mediante l'uso di pannelli fotovoltaici a terra. Si consiglia quindi



di limitare tale impatto, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettera d) della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

4. Rifiuti Per quanto riguarda la matrice rifiuti, per avere evidenza della capacità di gestione dei rifiuti comunale è bene riportare i dati più aggiornati (al 2023) e reperibili sul sito <https://www.catastorifiuti.isprambiente.it> e nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So. I dati, riportati in Figura 6, mostrano un trend in aumento che si attesta con una percentuale di raccolta differenziata del 63,2%, ancora non in linea con l'obiettivo del 65% stabilito dall'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i....

Considerando come dato di riferimento il numero di 60 addetti complessivi settimanali, l'impatto sulla produzione e la raccolta dei rifiuti urbani provenienti a regime dal polo tecnologico in esame, risulta poco significativo effettuando una corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. Infatti anche se l'insediamento comporterà un incremento minimo dei rifiuti urbani, la significatività dell'impatto derivante dall'attuazione della Variante dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e dovrà essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. Si ricorda inoltre che la produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.

5. Radon

Per quanto riguarda la matrice Radon, si fa presente che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. Le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore del Piano di cui sopra, sulla base delle indicazioni e dei criteri tecnici ivi contenuti: a) individuano le aree in cui si stima che la concentrazione media annua di attività di radon in aria superi il livello di riferimento in un numero significativo di edifici; b) definiscono le priorità d'intervento per i programmi specifici di misurazione al fine della riduzione dei livelli di concentrazione al di sotto dei livelli di riferimento e ne prevedono le modalità attuative e i tempi di realizzazione. L'elenco delle aree di cui sopra è pubblicato da ciascuna regione e provincia autonoma sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana ed è aggiornato ogni volta che il risultato di nuove indagini o una modifica dei criteri lo renda necessario". L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono:

- 300 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;*
- 200 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024. I livelli misurati nella regione Lazio sono illustrati in figura (ISIN – La sorveglianza della radioattività ambientale in Italia). In considerazione di quanto sopra riportato si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della Variante in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.*

6. Inquinamento acustico Si evidenzia che in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, il comune di Colleferro ha approvato la Classificazione Acustica comunale. Dal R.P. si evince che l'area in cui



	<i>sorgerà il Data Center si trova nella classe III, ossia "Aree di tipo misto" i cui limiti di immissione assoluti e di emissione sono: - Limiti massimi di immissione: 60 dB(A) nel periodo diurno e 50 dB(A) nel periodo notturno. - Limiti massimi di emissione: 55 dB(A) nel periodo diurno e 45 dB(A) nel periodo notturno. Il proponente dovrà valutare la coerenza della variante al PRG proposta con l'attuale classificazione acustica comunale, così come previsto dalla L.R. 18/01.</i> <i>Considerato che la variante in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie a destinazione produttive che comportano l'introduzione sul territorio di sorgenti acustiche a carattere permanente, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01.</i> <i>Infatti le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali in corrispondenza di tutti i ricettori presenti nell'area di influenza acustica. La valutazione dovrà essere redatta nella configurazione di massima emissione acustica del data center. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).</i> Conclusioni <i>Per quanto concerne le ricadute ambientali conseguenti all'attuazione del piano e alla relativa progettazione, si riassumono le criticità emerse costituite maggiormente dalla carenza di informazioni disponibili sul consumo energetico, le conseguenti necessità in termini di dimensionamento dei gruppi di continuità, nonché dimensionamento e alimentazione dei sistemi di raffreddamento.</i> <i>E' infatti chiaro che, un data center di piccole dimensioni porrebbe problemi di gestione, consumo e dissipazione trascurabili, ponendo anche minori problemi in ordine alla localizzazione dell'infrastruttura e al suo impianto locale.</i> <i>Viceversa, la realizzazione di un data center di grandi dimensioni pone delle criticità importanti in termini di consumo energetico, di presenza di gruppi ausiliari di grandi dimensioni e conseguenti impatti preliminarmente in termini di qualità dell'aria e di consumo di risorse idriche.</i> <i>Si evidenzia altresì l'analisi di alternative localizzative; una opportuna localizzazione (ad es. all'interno o in prossimità di un'area industriale da recuperare) consentirebbe di usufruire di reti tecnologiche già presenti, contenendo il consumo di suolo e potenzialmente valorizzando il calore di scarto utilizzabile per il teleriscaldamento.</i>
5	Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica - Direzione Generale Economia circolare e Bonifiche: nota prot. 218038 del 19/11/2025, acquisita in pari data con prot. 1143327 (di seguito MASE); Il MASE ha comunicato quanto segue: <i>(...) Dalla documentazione trasmessa si evince che il corpo principale del Data Center e le relative opere interne non ricadono nel perimetro del Sito di Interesse Nazionale (SIN) "Bacino del Fiume Sacco", pur trovandosi in prossimità dello stesso. Tuttavia, la viabilità di connessione al Data Center interseca il perimetro di detto SIN. Al riguardo, e per quanto di competenza, si evidenzia che la realizzazione di interventi e opere all'interno di siti di interesse nazionale (SIN), è disciplinata decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica del 26 gennaio 2023, n. 45, attuativo dell'art. 242-ter, comma 3, del decreto legislativo n. 152 del 2006.</i> <i>Si ritiene opportuno che, ai fini di una più corretta collocazione del progetto nel perimetro del Sito di Interesse Nazionale (SIN) "Bacino del Fiume Sacco", venga fornita una più chiara e dettagliata</i>



	<i>rappresentazione cartografica delle aree di intervento interessate in relazione al perimetro vigente del SIN, riportando in apposita tavola:</i> - <i>i limiti amministrativi e catastali dell'area di progetto;</i> - <i>il tracciato della viabilità di connessione esterna e dei punti di intersezione con il perimetro del SIN;</i> - <i>l'indicazione, in scala adeguata, delle porzioni effettivamente ricadenti all'interno del perimetro del SIN Bacino del Fiume Sacco.</i> <i>Tale elaborato dovrà essere redatto e allegato al Rapporto Preliminare Riguardo il contesto giuridico, si precisa che il decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica del 26 gennaio 2023, n. 45, attuativo dell'art. 242-ter, comma 3, del decreto legislativo n. 152 del 2006, ha distinto le diverse tipologie di interventi e di opere in funzione dell'impatto, anche potenziale, che possono esercitare sulle matrici ambientali, e in funzione di specifiche caratteristiche dell'area interessata, con conseguente diversificazione della procedura che, una volta individuato e qualificato la tipologia dell'intervento da eseguirsi all'interno del SIN, potrebbe o meno comportare una valutazione espressa da parte della scrivente Divisione.</i> <i>Al riguardo si rinvia al sito istituzionale del Ministero, all'indirizzo https://bonifichesiticontaminati.mite.gov.it/spazio-per-il-proponente/moduli-per-istanze/, e alle relative FAQ. Pertanto, per la costruzione dell'opera, il proponente è tenuto ad attivare la specifica procedura secondo le modalità stabilite dal D.M. 26 gennaio 2023 n. 45 ed eventualmente attraverso i format di cui ai Decreti Direttoriali DG USSRI n. 458 e n. 459 del 2023, qualora l'intervento dovesse necessitare di una valutazione espressa da parte della scrivente Divisione. Il perfezionamento di tale procedura costituisce presupposto necessario per la successiva realizzazione delle opere.</i>
6	Comune di Segni: nota prot. 18942 del 21/11/2025, acquisita prot. 1153713 del 21/11/2025 Il Comune ha comunicato quanto segue: <i>(...) visti gli atti d'ufficio, si comunica che i terreni distinti in catasto al Foglio omissis – particelle omissis ricadono in zona Ambito 5 Ambito del campo di Segni e ambito agricolo della Piana non insediato (fino a metri 200slm); (artt. da 30 a 35 delle N.T.A.); – particella omissis ricade in zona Art. 37/Ter Regole specifiche per la Zona Produttiva in località "Valle dell'Inferno"; – particelle omissis ricadono parte in zona Ambito 5 Ambito del campo di Segni e ambito agricolo della Piana non insediato (fino a metri 200slm); (artt. da 30 a 35 delle N.T.A.); ed parte in zona Art. 37/Ter Regole specifiche per la Zona Produttiva in località "Valle dell'Inferno". In base alle Norme del Piano Regolatore del Comune di Segni, approvato con Delibera Giunta Regionale del 29.05.2007 n° 351, le aree di interesse al "Data Center Cobra Green Hyperscale" sono compatibili per la realizzazione di infrastrutture viarie</i>
7	Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot. 1188873 del 02/12/2025 (di seguito AGRICOLTURA) La struttura regionale competente in materia forestale ha espresso quanto segue: <i>"Da quanto ricostruito dallo storico delle foto e immagini disponibili in rete, si prende atto che i lotti in esame, identificati al foglio omissis, particelle omissis del CT del Comune di Colleferro e Segni, non ospitano formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del Dlgs 34/18.</i> <i>Pertanto, per quanto attiene alla materia di competenza, non si rilevano allo stato pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente".</i>



8 Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: nota prot. 1187441 del 02/12/2025 (di seguito URBANISTICA)

L'Area regionale ha evidenziato quanto segue:

"Aspetti urbanistici

Le aree interessate dall'intervento sono classificate dal Piano Regolatore Generale del Comune di Colleferro, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4719 del 17 luglio 1984, come Zona E - Agricola (ai sensi del D.M. 2 aprile 1968) ed è disciplinata dall'art. 41 delle relative NTA, oltre che in modo prevalente dalla LR 38/1999.

L'ambito si colloca in una posizione marginale rispetto al tessuto urbano consolidato di Colleferro e si sviluppa in adiacenza a territori comunali contermini, in particolare quello di Segni, che risultano localmente parzialmente interessati da insediamenti produttivi.

Il Progetto sottende alla variante dello strumento urbanistico estesa all'area d'intervento da Zona E agricola a Zona D - Produttiva data center con indici e parametri del progetto. Il progetto prevede ma rimanda a separato procedimento anche la viabilità di accesso che sarà proposta secondo le indicazioni dell'art. 19 del DPR 327/2001. Il Rapporto Preliminare giustifica la localizzazione con la indisponibilità di specifiche e analoghe aree nelle previsioni di PRG.

I principali parametri urbanistici risultano:

- Superficie Territoriale (ST) = mq 117.052*
- Indice di utilizzazione (IU) = 50%*
- Altezza massima (Hmax): ml 24;*
- Distacco minimo dai confini (DC) = 10 m*
- Distacco dalle strade pubbliche secondo quanto stabilito dal Codice e relativo Regolamento.*
- Distacco minimo dalla strada privata = 3 m*
- Distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di 10 m.*

Il progetto include anche:

- la messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti;*
- realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie;*
- la monetizzazione delle aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale da destinare a verde e parcheggi, in conformità all'art. 5, p.to 1) del DM 1444/1968;*
- il reperimento dei parcheggi pertinenziali per la sola parte destinata ad uffici pari a mq 1 di parcheggio ogni mc 10 di volume;*
- la realizzazione delle strade accesso al lotto verrà attivata separatamente la procedura ex art. 19 del DPR 327/2001 e pertanto la viabilità risulta incluso nelle valutazioni che si riferiscono all'intervento principale del Data Center e delle opere connesse nell'area d'intervento;*

Si riscontra, infine, che il progetto prevede opere stradali, di nuova realizzazione e di potenziamento di tracciati esistenti, sia all'interno del Comune di Colleferro che nel territorio comunale di Segni.

Aspetti Paesaggistici



L'area d'intervento non risulta essere interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 del DLgs 42/2004 (Codice). Si prende atto che risulta allegata al Rapporto Preliminare l'Analisi del Territorio Usi Civici redatta ai sensi dell'art. 3 della LR 1/1986 e dell'art. 3 della LR 6/2005 (prot. comunale n. 22889 dell'11/08/2009), nella quale si riscontra che i terreni distinti in catasto al Foglio omissis p.lle omissis sono (...) non gravati dal particolare regime giuridico degli usi civici (...).

Il PTPR classifica l'area d'intervento nel paesaggio agrario di rilevante valore la cui disciplina contenuta nell'art. 25 delle norme del PTPR, risultando l'area di realizzazione dell'intervento non vincolata, non ha efficacia prescrittiva e costituisce un contributo conoscitivo con valenza propositiva e di indirizzo per l'attività di pianificazione e programmazione del Comune come stabilito nell'art. 6 delle norme del PTPR. Si prende atto che nel paesaggio agrario di rilevante valore l'uso produttivo non è consentito previa realizzazione di nuova edificazione.

La viabilità che ricade nel Comune di Segni interferisce parzialmente con aree d'interesse archeologico, beni paesaggistici tipizzati vincolati ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) del Codice con la disciplina degli artt. 42 e 46 delle norme del PTPR che consentono la realizzazione degli interventi previa valutazione della soprintendenza archeologica in fase di autorizzazione ex art. 146 del Codice. La viabilità di progetto è oggetto delle valutazioni del Rapporto Preliminare ma è rinviata a separato procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/2001.

Valutazione dell'intervento

Si rileva che l'ambito d'intervento è inserito in una più ampia zona non urbanizzata, che mantiene ancora la vocazione agricola.

È necessario che il Comune, in fase approvazione del progetto definitivo, condivida con apposita attestazione di indisponibilità di altre aree idonee, i presupposti del ricorso alla procedura dell'art. 8 del DPR 160/2010.

In relazione ai profili urbanistici del progetto in esame, si forniscono di seguito talune osservazioni preliminari, le quali, pur esulando dalle valutazioni ambientali di cui al presente contributo, anticipano, ma non esauriscono, le valutazioni urbanistiche di competenza ritenendo comunque necessari opportuni approfondimenti da rinviare alla progettazione definitiva e da porre in evidenza nella fase di approvazione del progetto ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.

Si ritiene quindi necessario in fase di progettazione definitiva:

- motivare, anche analizzando eventuali localizzazioni alternative, il ricorso all'utilizzo di suolo agricolo non infrastrutturato e non urbanizzato consentendo in tal modo la condivisione delle motivazioni da parte del Comune di Colleferro che dovrà conseguentemente produrre la relativa attestazione di assenza di alternative ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010;*
- motivare la mancata cessione di aree pubbliche, che andrebbero comunque individuate in progetto consentendo in tal modo la condivisione del Comune di Colleferro che dovrà esprimere l'assenso alla mancata acquisizione delle aree pubbliche standard (10 % dell'area d'intervento art. 5 DM 1444/1968) che si propone di monetizzare;*
- confermare l'inesistenza di gravami d'uso civico attraverso la certificazione resa dal Comune ai sensi dell'art. 2 della LR 1/1986 relativamente all'area d'intervento e alla viabilità;*
- fornire un approfondimento del progetto di inserimento e di mitigazione che ponga in evidenza, anche attraverso lo studio di intervisibilità, la compatibilità con il più ampio contesto agricolo, classificato nel paesaggio agrario di rilevante valore, secondo le linee di indirizzo che il PTPR fornisce anche nelle aree non vincolate ai sensi dell'art. 6 delle sue norme;*

- ottenere l’assenso preliminare del Comune di Segni il quale dovrebbe attivare, in relazione alla viabilità d’accesso ricadente nel suo territorio, un procedimento di approvazione di un intervento che non lo riguarda direttamente. Il mancato assenso comporterebbe l’inattuabilità dell’intervento che verrebbe privato della viabilità d’accesso il cui progetto dovrebbe essere approvato preventivamente o contestualmente all’intervento principale di che trattasi costituito dal Data Center e dalle opere connesse;
- precisare ed attivare il corretto procedimento di autorizzazione dell’impianto di produzione di energia da fonte rinnovabile costituita dall’impianto fotovoltaico a terra di mq 5.000, secondo la normativa di settore.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato, rilevato che l’intervento nel suo complesso non ricade in aree vincolate dal punto di vista paesaggistico, questa Direzione, ai fini dell’espressione del contributo per gli aspetti di competenza ai sensi dell’art. 12 del DLgs 152/2006, non ritiene che il progetto comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale.

DATO ATTO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, la variante oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrata come segue:

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che “Con riferimento alla Tavola A del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), e in particolare allo stralcio “A 30 – 388 Sistemi ed Ambiti di Paesaggio”, l’area oggetto dell’intervento ricade prevalentemente all’interno del Sistema del Paesaggio Agrario, ed è classificata come Paesaggio Agrario di Rilevante Valore, ai sensi dell’art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTPR... Con riferimento alla Tavola B – Beni Paesaggistici del PTPR, si rileva che, pur non ricadendo direttamente all’interno di aree vincolate, l’ambito oggetto di intervento è prossimo a beni paesaggistici di interesse archeologico, tutelati ai sensi dell’art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTPR”.
Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che “Le condizioni di contesto non indicano criticità tali da pregiudicare la compatibilità idrogeologica dell’intervento. Inoltre, il tracciato viario in fascia R1 è di estensione limitata e può essere tecnicamente gestito mediante accorgimenti progettuali conformi alle prescrizioni del PAI. In fase attuativa, saranno adottate tutte le misure previste dalle NTA del PAI e dall’Allegato C per la mitigazione del rischio, comprese eventuali verifiche idrauliche di dettaglio e adeguamenti planoaltimetrici localizzati. Alla luce di tali elementi, si esclude la presenza di impatti idrogeologici significativi e si conferma la piena compatibilità dell’intervento con gli obiettivi del PAI”.
Piano Regionale della Mobilità dei	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che “Il progetto si inserisce in un contesto infrastrutturale e logistico già fortemente strutturato, individuato dal PRMTL come nodo strategico per la

Trasporti e della Logistica (PRMTL)	<i>mobilità regionale. L'intervento non comporta nuove infrastrutture di trasporto a rilevanza sovracomunale, né introduce elementi di pressione aggiuntiva sulla rete esistente, ma si avvantaggia delle dotazioni già presenti, tra cui l'asse autostradale A1 e la linea ferroviaria Roma-Napoli".</i>
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE <i>viene riportato che "Il Comune di Colleferro è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 28 maggio 1979 e approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 4719 del 17 luglio 1984. Il Comune di Segni, a sua volta, dispone di PRG adottato con DCC n. 24 del 29 maggio 1999 e approvato con DGR n. 351 del 29 luglio 2007.</i> <i>L'area oggetto dell'intervento, localizzata principalmente nel Comune di Colleferro, è attualmente classificata come zona agricola E ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, e disciplinata dall'art. 41 delle NTA, in quanto "area a valore paesistico".</i> <i>Nel Comune di Segni, il tratto interessato dalla nuova viabilità ricade nell'ambito denominato "Campo di Segni comparto agricolo della Piana non insediato".</i>

TENUTO CONTO che l'AP con nota prot. 5066 del 13/11/2025, acquisita con prot. 1124613 del 14/11/2025, ha fornito proprie considerazioni sulla proposta pianificatoria, ritenendo che *"l'intervento sia compatibile con i piani ed i programmi comunali e tenuto conto della tipologia dell'infrastruttura, si ritiene che quanto proposto, tenuto conto dell'utilizzo delle acque, nelle soluzioni tecniche proposte nella gestione delle aree coperte e della vegetazione, dell'integrazione dei sistemi tecnologici con produzione di energia rinnovabile in loco, delle scelte progettuali tese a minimizzare gli impatti, si ritiene l'insediamento compatibile con gli strumenti di pianificazione comunale. Si ritiene altresì che la successiva sottoposizione a VIA dell'opera consentirà di acquisire, da parte dell'autorità competente in materia ambientale, tutte le indicazioni necessarie per la compatibilità delle condizioni di esercizio";*

TENUTO CONTO che l'AP con nota prot. 52909 del 28/11/2025, acquisita con prot. 1175781 del 28/11/2025, ha trasmesso la nota prot.n. 52760 del 26/11/2025 della società Proponente, contenente le integrazioni e chiarimenti in merito alle valutazioni riportate nei pareri resi dagli SCA, evidenziando che *"La scrivente Autorità Procedente, esaminate le suddette integrazioni pervenute, conferma la coerenza dell'intervento e dei riscontri presentati, l'assenza nel territorio comunale di aree già destinate a funzioni produttive tecnologiche idonee ad ospitare l'opera (attivando pertanto l'art. 8 del DPR 160/2010), condividendo altresì il richiamo alla futura fase di VIA, che costituirà la sede idonea per completare le valutazioni ambientali di dettaglio.*

Dalla allegata nota del 26/11/2025 della società proponente si evince quanto segue:

1. Segreteria Tecnico Operativa - CONFERENZA DEI SINDACI - ATO 2 Lazio Centrale – Roma
Protocollo Uscita N. 0019739/25 del 23/10/2025

SCA	Elementi rilevanti dallo SCA	Considerazioni proponente
<i>Segreteria Tecnico Operativa – Conferenza dei Sindaci ATO 2 Lazio Centrale</i> <i>Protocollo 0019739/25 del 23/10/2025.</i>	<i>ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante.</i>	<i>L'allaccio viene subordinato a due diverse condizioni:</i> <i>- Con riferimento alla disponibilità idrica si fa riferimento alle integrazioni riportate in appendice al Rapporto Preliminare dove viene valutata l'esigenza di acqua ad uso potabile (la medesima per la quale viene fatta richiesta di allaccio alla</i>

		rete idrica) che è quantifica in 10 mc giorno. Il quantitativo estremamente limitato fa ritenere possibile la disponibilità idrica. - Con riferimento al sistema depurativa regolarmente funzionante si precisa che il progetto prevede la realizzazione di un sistema depurativo coerente con le previsioni del PTAR regionale
	Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs.152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente.	Il progetto prevede la separazione delle acque bianche dalle acque nere

2. Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori pubblici e Infrastrutture – Area ciclo delle acque, concessioni idriche e servizio idrico integrato
Protocollo 1051880 del 24/10/2025

L'ufficio non ha rilevato proprie competenze.

3. Ministero della cultura DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Protocollo Uscita MIC/SABAP-MET-RM/20/11/2025/0023962-P

SCA	Elementi rilevanti dallo SCA	Considerazioni proponente
Ministero della Cultura Direzione Generale - Archeologia, Belle Arti e Paesaggio - Soprintendenza archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti Protocollo MIC/SABAP-MET-RM/20/11/2025/0023962-P	Lo SCA "ritiene indispensabile assoggettare a VAS il presente intervento per le considerazioni sopra esposte e per le motivazioni di seguito riportate: La scelta nel perimetro dell'area di intervento di considerare edificabili gran parte del lotto non tiene sufficientemente in considerazione l'area appartiene	PTPR nella TAV.A, classifica, ai fini della tutela, l'area oggetto dell'intervento come "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore", Tale classificazione sull'area in esame



<i>Questa nota rettifica il precedente parere che conteneva riferimenti ad altro progetto.</i>	<i>al paesaggio naturale di rilevante valore attraversato da un corso d'acqua. La valorizzazione dell'area andrebbe interpretata secondo criteri di sviluppo che prevedano il mantenimento delle caratteristiche e degli elementi costitutivi e delle morfologie del paesaggio, salvaguardandone la biodiversità e destinando l'uso del suolo a funzioni compatibili con la protezione del paesaggio agricolo, che non sono quelli produttivi.</i>	<i>non risulta "cogente" in quanto sulla stessa non sono presenti vincoli o perlomeno quelli esistenti non interessano l'intervento. La fascia di rispetto del corso d'acqua "Fosso Sacco" viene interessata solo dall'adeguamento funzionale della attuale viabilità esistente e non dalla realizzazione del Data Center. Ovviamente il progetto di tale ampliamento sarà corredato da apposita Relazione Paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e dovrà acquisire la necessaria autorizzazione.</i>
	<i>L'area in questione in questione subirebbe, nel cambio di destinazione d'uso, una sensibile trasformazione sia fisica, sia percettiva, con ricadute notevoli dal punto di vista paesaggistico e con una sostanziale alterazione della percezione visiva del paesaggio;</i>	<i>Dal punto di vista paesaggistico e percettivo, l'area scelta per la localizzazione dell'intervento risulta fortemente compromessa dalle infrastrutture esistenti, quali l'autostrada Roma Napoli ed il vicino casello Colleferro; la rete ferroviaria Roma-Napoli che lambisce l'area; la via Casilina da cui si accede all'area; i parchi fotovoltaici realizzati a poca distanza. La ricca rete infrastrutturale, che agevola le connessioni con l'area di intervento, ha inevitabilmente da tempo compromesso la vista del Paesaggio. Le opere di mitigazione usate per la realizzazione del fabbricato, comunque, non interferiscono con quella che è l'attuale percezione dell'area</i>
	<i>Inoltre considerando la vicinanza con le aree sottoposte a tutela archeologica e considerata la presenza di un comparto produttivo già presente dall'altro lato della viabilità autostradale, si consiglia di valutare una ricollocazione dell'intervento oggetto della presente istanza dall'altro lato dell'Autostrada del Sole, prospiciente ad attività produttive già avviate</i>	<i>Nella progettazione dell'impianto si è tenuto conto dei beni archeologici presenti nelle aree limitrofe all'area di intervento, pertanto, la variante interessa porzioni di territorio in cui non è stata rilevato alcun bene da tutelare paesaggisticamente. Comunque, al fine di assicurare ed effettuare una maggiore verifica si evidenzia che l'area, è stata già oggetto di studi da parte di archeologo (Dott.ssa Rachele</i>

	<i>La presenza beni e aree di interesse archeologico nelle prossimità dell'area di progetto fa rilevare la necessità di un approfondimento in merito agli aspetti di tutela archeologica, da effettuarsi nelle successive fasi del procedimento di VAS, al fine di pervenire ad una compiuta valutazione dell'impatto l'opera può determinare sul contesto considerato</i>	<i>Frasca). Si rimanda pertanto a tale Relazione per maggiori approfondimenti. Resta inteso che, sarà cura della Società, prima della realizzazione degli immobili, eseguire gli scavi necessari sotto la supervisione di un archeologo al fine di meglio indagare l'area in questione.</i>
--	---	--

4. Città Metropolitana di Roma Capitale - DIPARTIMENTO IV Pianificazione strategica e Governo del territorio SERVIZIO 1 Pianificazione Territoriale, Urbanistica e attuazione del PTPG.

Protocollo Uscita CMRC-2025-0233715 del 17/11/2025

SCA	Elementi rilevanti dallo SCA	Considerazioni proponente
<i>Città Metropolitana di Roma Capitale - DIPARTIMENTO IV Pianificazione strategica e Governo del territorio SERVIZIO 1 Pianificazione Territoriale, Urbanistica e attuazione del PTPG. Protocollo Uscita CMRC-2025-0233715 del 17/11/2025</i>	<i>Lo SCA rileva "i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico:</i>	
	<i>Considerare un'alternativa localizzativa più idonea ad accogliere gli impianti di cui alla presente proposta, in coerenza con le direttive del PTPG, valutando preferibilmente le aree insistenti all'interno dell'ambito designato come PPM4 di cui alla Tav. TP2 del PTPG ed al Capo IV, art. 72 delle N.A. delle Norme di Piano;</i>	<i>L'area individuata, sebbene non ricadente nell'area indicata dal PTPG come PPM4, tuttavia si colloca in un ambito che rispecchia quanto indicato dallo stesso SCA lì dove, nello stesso contributo in esame, recita: "il Piano Territoriale Provinciale Generale individua il Comune di Colleferro nelle Costruzioni urbane complesse – policentriche B.6 "Centri Casilini" insieme ai Comuni di Segni, Labico, Artena e Valmontone. Per questa Costruzione urbana l'obiettivo del Piano è di favorire lo "sviluppo di attività e funzioni strategiche di interesse metropolitano, da organizzare in modo coordinato per favorire il loro potenziamento e per consentire ricadute equilibrate su tutti i centri del sistema, (...), anche grazie alle "condizioni favorevoli dell'area</i>



		<u>posta sul corridoio infrastrutturale nord-sud e a ponte fra le due Province di Roma e Frosinone e sulla direttrice Roma/Napoli.</u> Non a caso, il Comune di Colleferro, avendo ormai esaurito aree già disciplinate dal vigente PRG destinate ad attività produttive di tipo logistico e Data Center, ha pubblicato un "Avviso Pubblico a valenza europea. Progettazione e realizzazione di nuove infrastrutture e servizi" per raccogliere le manifestazioni di interesse dei diversi operatori del settore e riconoscendo alla porzione di territorio racchiusa tra l'autostrada e la via Casilina la vocazione per localizzare tali attività. Tale ultima considerazione si muove su un'altra indicazione, sempre dello SCA ed in riferimento al PTPG, lì dove recita: "ridefinire la piattaforma logistica di Colleferro per renderla coerente dal punto dal punto di vista ambientale, funzionale e degli accessi con i luoghi e le attività della zona".
	Per il sub-sistema di Colleferro, il piano suggerisce, come riferimento programmatico, di sostenere nuove funzioni strategiche di rilevanza metropolitana (ricerca scientifica e tecnologica, servizi per il turismo)".	Ed è proprio in questa ottica che si inserisce l'intervento. Il PTPG individua nel territorio di Colleferro un sistema produttivo denominato PPM4 che, seppur ad ovest del centro urbano, nella descrizione delle caratteristiche e delle condizioni – anche ambientali – è sovrapponibile all'area individuata per il Data Center (valutazioni delle possibili alternative effettuata in fase preliminare del progetto). Leggendo, ancora, il parere, infatti, lo SCA dice: "Nello specifico il PTPG prevede nel territorio del comune di Colleferro il Parco Produttivo Metropolitana PPM4 "Parco di attività produttive specializzate – Colleferro" con



		<i>l'obiettivo di contenimento e concentrazione delle sedi di attività produttive in due zone attrezzate ed infrastrutturate, non contigue al centro consolidato e alle componenti di valore ambientale, eventualmente ampliabili, disposte ai margini del centro di Colleferro, collocate sulla ss. Casilina, lungo la ferrovia Roma-Napoli e lungo l'asse viario di primo livello metropolitano trasversale che, dallo svincolo dell'autostrada A2</i> <u>Sulla localizzazione, poi, va ricordato che il ricorso all'art. 8 del DPR 160/2010 scaturisce proprio dal fatto che sulle aree produttive esistenti nel comune di Colleferro, ricomprese nei Parchi Produttivi graficizzati dal PTPG, non vi è possibilità di realizzare il Data Center in esame (cfr. dichiarazione del Comune di Colleferro). Pertanto, è, di fatto, certificato che non è possibile localizzare il Data Center nelle aree indicate dal PTPG e ricomprese nel territorio comunale di Colleferro.</u>
	<i>In linea generale, indipendentemente dall'ubicazione finale dell'intervento, si ritiene opportuno prevedere la massima riduzione delle superfici impermeabilizzate, considerata la rilevante quota di terreno destinata ad occupazione permanente (circa 32.265,79 mq come riportato nella Relaz. Pedo-Agronomica), riducendo le superfici pavimentate dei parcheggi e della viabilità interna, richiamando a tale scopo quanto prescritto dall'art. 4, co. 2 lettera d) della LR 6/2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia";</i>	<i>Nel condividere la considerazione dello SCA si rappresenta che in fase di progetto per il rilascio del PdC saranno messe in campo tutte le attenzioni per il rispetto della LR 6/2008; inoltre, tutte le superfici pavimentate per i parcheggi ed i percorsi pedonali saranno trattate con soluzioni drenanti per migliorare la permeabilità del suolo.</i>

	la dotazione di verde interna all'area di sedime potrà essere incrementata prevedendo la messa a dimora di idonee alberature negli spazi adibiti a parcheggio, lungo la viabilità carrabile e pedonale e in altre aree idonee, facendo ove possibile ricorso anche a soluzioni riferibili a coperture verdi e verde verticale;	Si condivide l'indicazione dello SCA, già lo studio agro-vegetazionale ha individuato essenze arboree adatte a mitigare quanto più possibile l'impatto sul territorio e, comunque, nella redazione del Progetto per il rilascio del PdC saranno inserite ulteriori essenze arboree come da indicazioni del parere in esame.
	Ove non ancora redatta, dovrà essere predisposta apposita relazione di invarianza idraulica ai sensi della D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020 tenendo conto delle soglie dimensionali delle superfici impermeabilizzate e prescrivendo per esse, ove necessario, adeguate misure compensative	Nel condividere le indicazioni volte ad assicurare il rispetto dell'invarianza idraulica si rappresenta che al riguardo sarà redatto ed allegato apposito studio idraulico nelle successive procedure amministrative per l'autorizzazione del progetto.
	Siano evidenziate le esigenze idriche connesse all'esercizio del previsto Data Base Center, illustrando quali soluzioni siano state previste per l'approvvigionamento della risorsa idrica necessaria, nel rispetto delle normative di settore e del principio di sostenibilità ambientale.	Si precisa che l'approvvigionamento idrico è previsto unicamente per l'utilizzo degli uffici, e non per le funzioni gestionali del Data Center.
	<u>In ultimo, si deve evidenziare come anche lo SCA riconosca che "Per quanto attiene al Sistema Ambientale, l'area di intervento non risulta ricadere in ambiti di Rete Ecologica (REP) né in aree naturali protette o ambiti afferenti alla Rete Natura 2000" e, a tal riguardo, corre l'obbligo evidenziare come la competenza di Città Metropolitana si limiti agli aspetti ambientali e non a quelli urbanistici/insediativi</u>	

5. Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica DIREZIONE GENERALE ECONOMIA CIRCOLARE E BONIFICHE Divisione V – Bonifica dei Siti di Interesse Nazionale e siti orfani
Protocollo n. 0218038 del 19/11/2025

SCA	Elementi rilevanti dallo SCA	Considerazioni proponente
Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica DIREZIONE GENERALE ECONOMIA CIRCOLARE E BONIFICHE Divisione V – Bonifica dei Siti di Interesse Nazionale e siti orfani	Lo SCA rileva che il corpo principale del Data Center e le relative opere interne non ricadono nel perimetro del Sito di Interesse Nazionale (SIN) "Bacino del Fiume Sacco", pur trovandosi	

Protocollo n. 0218038 del 19/11/2025	<i>in prossimità dello stesso. Tuttavia, la viabilità di connessione al Data Center interseca il perimetro di detto SIN</i>	
	<i>In merito viene chiesto ai fini di una più corretta collocazione del progetto nel perimetro del Sito di Interesse Nazionale (SIN) "Bacino del Fiume Sacco", di fornire una più dettagliata rappresentazione cartografica delle aree di intervento interessate in relazione al perimetro vigente del SIN, riportando in apposita tavola: - i limiti amministrativi e catastali dell'area di progetto; - il tracciato della viabilità di connessione esterna e dei punti di intersezione con il perimetro del SIN; - l'indicazione, in scala adeguata, delle porzioni effettivamente ricadenti all'interno del perimetro del SIN Bacino del Fiume Sacco. Tale elaborato dovrà essere redatto e allegato al Rapporto Preliminare</i>	<i>Si allega alla presente nota la tavola richiesta</i>
	<i>Per la costruzione dell'opera, il proponente è tenuto ad attivare la specifica procedura secondo le modalità stabilite dal D.M. 26 gennaio 2023 n. 45 ed eventualmente attraverso i format di cui ai Decreti Direttoriali DG USSRI n. 458 e n. 459 del 2023, qualora l'intervento dovesse necessitare di una valutazione espressa da parte della scrivente Divisione</i>	<i>Si prende atto di quanto comunicato, peraltro già inserito nella Rapporto Preliminare, e si darà seguito alle procedure indicate.</i>

6.ARPA LAZIO Servizio Tecnico Area Informazione e reporting Ambientale.
Protocollo 0081870.U del 19/11/2025

SCA	Elementi rilevanti dallo SCA	Considerazioni proponente
ARPA LAZIO Servizio Tecnico Area Informazione e reporting Ambientale. Protocollo 0081870.U del 19/11/2025	<i>che l'illustrazione del progetto (Relazione illustrativa e rapporto preliminare alla VAS) non include dati inerenti specificamente:</i>	<i>Nel Rapporto Preliminare tali elementi sono stati riportati nelle integrazioni. Nello specifico è riportato:</i> <i>la potenza I.A. prevista è pari a 100 MW;</i>

	• La potenza (in MW) del Datacenter e l'indice P.U.E (power usage effectiveness). • Le scelte progettuali inerenti il sistema di dispersione del calore. • Il Consumo idrico, particolarmente dei sistemi di raffreddamento e climatizzazione. • La potenza dei gruppi di continuità e l'eventuale utilizzo di sistemi BESS. • Le ragioni della scelta del sito rispetto a ipotesi di localizzazione alternativa.	• le funzioni accessorie sono stimate in misura pari al 30% della potenza da installare; • la potenza totale da garantire in alimentazione di emergenza è comunque inferiore a 130 MW. I motori dei generatori saranno alimentati a gas. • Il sistema di controllo della climatizzazione delle zone ad alta tecnologia del Data Center avverrà con sistemi refrigeratori ad aria e pertanto non vi è idroesigenza per le funzioni tipiche del Data Center. Il sistema ipotizzato "Direct Liquid Cooling a Circuito Chiuso con Dry Cooler" funziona con l'utilizzo di liquidi (acqua deionizzata o fluidi dielettrici) in un circuito chiuso. Il calore viene poi dissipato tramite dry cooler (radiator ad aria) senza evaporazione. I vantaggi sono un consumo d'acqua quasi nullo, efficienza termica elevata, particolarmente adatto a carichi elevati • La scelta di localizzazione del sito, oltre alle ragioni già esposte con riferimento al parere della CMRC, è stata determinata anche dai seguenti fattori: - Infrastrutturazione dell'area sia in termini di viabilità che di accesso alle reti dati - Presenza di un gasdotto per l'alimentazione dei gruppi di emergenza - Punto di connessione alla rete elettrica nazionale che è stato dato esattamente sull'area oggetto di intervento - Possibilità di realizzare produzione di energia rinnovabile a servizio del Data Center per la presenza di aree idonee ai sensi del D.Lgs. 199/2021.
	Analisi delle Matrici Ambientali: Aria: Richiamando le linee guida MASE per le procedure VIA ed AIA	Aria: Come già affermato nel R.P. il progetto dovrà essere sottoposto alle procedure VIA ed

	<i>dei Data Center (par. 2.4) che prevedono: "Attraverso modelli di dispersione degli inquinanti, considerando le emissioni del massimo numero di generatori che possono essere in funzione contemporaneamente, si dovranno verificare le ricadute al suolo delle emissioni in corrispondenza di un numero adeguato di siti recettori, per i parametri previsti dalla normativa vigente, nelle diverse fasi di progetto e negli scenari emissivi manutentivi e di emergenza".</i> <i>Evidenzia che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.</i> Acque: <i>- segnala pure nella esiguità delle utenze previste (massimo 60 persone stimate) l'opportunità di considerare la possibilità di allacciare le utenze al depuratore urbano Colleferro – Valle Sette Due.</i> <i>- riferisce lo SCA che il RP non cita la provenienza delle risorse idriche necessarie a curare la dissipazione termica.</i> Suolo: <i>Nonostante dal R.P. emerga la volontà del proponente di limitare il nuovo consumo di suolo, utilizzando pavimentazioni drenanti, realizzando fasce verdi perimetrali con specie autoctone compatibili con il fitoclima locale, mantenendo a verde le aree non</i>	<i>AIA Ministeriali e pertanto quanto richiesto da ARPA sarà elaborato in quella sede.</i> <i>Quanto al rispetto dell'art. 5 della L.R. 6/2008 si precisa che sull'edificio e le sue pertinenze è prevista una produzione di 1,5 MW</i> <i>Si ritiene che la soluzione proposta con impianto di trattamento in loco e subirrigazione, in quanto realizzata secondo le disposizioni regionali, risponda alle esigenze di tutela della matrice acque. Si rimane disponibili a valutare la fattibilità tecnica di tale suggerimento in fase esecutiva.</i> <i>La climatizzazione delle zone ad alta tecnologia del Data Center avverrà con sistemi refrigeratori ad aria e pertanto non vi è idroesigenza per le funzioni tipiche del Data Center.</i> <i>Si precisa che la superficie occupata è di 5,7 Ha e non di 57. Si condivide la raccomandazione dello SCA e quindi in sede esecutiva saranno poste in opere tutte le migliori tecniche ed accorgimenti per le aree di nuova impermeabilizzazione. E'</i>
--	---	---



	<i>edificate e predisponendo pannelli fotovoltaici sui tetti degli edifici per limitare il consumo di suolo, l'intervento comporterà comunque un aumento di più di 57 ettari di superficie impermeabilizzata e 0.6 ettari di superficie consumata reversibilmente mediante l'uso di pannelli fotovoltaici a terra. Si consiglia quindi di limitare tale impatto, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettera d) della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.</i> Rifiuti: <i>Si ricorda inoltre che la produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.</i> Radon: <i>Si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi della Variante in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.</i> Rumore: <i>Il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18/01. Infatti le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali in corrispondenza di tutti i ricettori</i>	<i>garantito il rispetto dell'art. 4 della L.R. 6/2008</i> <i>La gestione del cantiere avverrà nel rispetto del recupero e del riciclo della vigente normativa</i> <i>In fase di realizzazione dell'opera saranno poste in essere modalità tali da garantire il rispetto dei valori di Radon indicati</i> <i>IL progetto dovrà essere sottoposto a VIA ed AIA di competenza del MASE, la documentazione previsionale richiesta sarà elaborata e predisposta in quella sede.</i>
--	--	---

	<i>presenti nell'area di influenza acustica. La valutazione dovrà essere redatta nella configurazione di massima emissione acustica del data center. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee)</i>	
--	--	--

7. Comune di Segni

Prot. n° 18942 del 21-11-2025

SCA	Elementi rilevanti dallo SCA	Considerazioni proponente
Comune di Segni Prot. n° 18942 del 21- 11-2025	Le aree interessate al "Data Center Cobra Green Hyperscale", ricadenti all'interno del Comune di Segni, sono compatibili per la realizzazione di infrastrutture varie	Il territorio del Comune di Segni è interessato esclusivamente per la realizzazione della viabilità.

TENUTO CONTO che l'AP con nota prot.n.12971 del 19/03/2026, acquisita in pari data con prot.n. 301530, ha fornito ulteriori considerazioni di seguito evidenziate:

(..)

1. DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE Area Governo del Territorio, Multifunzionalità Forcstatione Nota prot. 11.118873 del 02/12/2025

La nota in argomento evidenzia che "Da quanto ricostruito dallo storico delle foto e immagini disponibili in rete, si prende atto che i lotti in esame, identificati al foglio omissis, particelle omissis del CT (161 Comune di Colleferro e Segni, non ospitano formazioni riconducibili agli ambiti oggetto di tutela così come identificabili ai sensi del combinato disposto degli art. 4 della LR 39/02 e art. 3 del DLgs 34/18. Pertanto, per quanto attiene alla materia di competenza, non si rilevano allo stato pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente".

Alla luce di quanto rappresentato non si rilevano elementi di riscontro e/o evidenziazioni di possibili impatti derivanti dall'attuazione del piano.

1. DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICI-IE DEL MARE AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE. Nota prot. 11.11 87441 del 02/12/2025

Dato atto che la sopra richiamata nota evidenzia che:

- *L'area d'intervento non risulta essere interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 del DLgs 42/2004 (Codice).*

- *Si prende atto che risulta allegata al Rapporto Preliminare l'Analisi del Territorio Usi Civici redatta ai sensi dell'art. 3 della LR 1/ 1986 e dell'art. 3 della LR 6/2005 (prot. comunale 11. 22889 dell' 1 1/08/2009), nella quale si riscontra che i 'terreni distimi in catasto al Foglio omissis p.omissis (. . .) non gravati dal particolare regime giuridico degli usi Civici (. . .).*

Alla luce di quanto rappresentato non si rilevano elementi di riscontro e/o evidenziazioni di possibili impatti derivanti dall'attuazione del piano.

- *La viabilità che ricade nel Comune di Segni interferisce parzialmente con aree d'interesse archeologico, beni paesaggistici tipizzati vincolati ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) del Codice con la disciplina degli artt. 42 e 46 delle norme del PTPR che consentono la realizzazione degli interventi previa valutazione della soprintendenza archeologica in fase di autorizzazione ex art. 146 del Codice.
La viabilità di progetto é oggetto delle valutazioni del Rapporto Preliminare ma è rinviata a separato procedimenlo di approvazione ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/2001.*

In relazione a quanto evidenziato si rappresenta che in base agli "Indirizzi operativi per l'applicazione dell'articolo 6 comma 12 del D.Lgs. 152/2006 "Lettura ragionata" il suddetto intervento ricade nell'ambito di applicazione delle disposizioni di cui all'art.6, comma 12.

- *In relazione ai profili urbanistici del progetto in esame, si forniscono di seguito talune osservazioni preliminari, le quali, pur esulando dalle valutazioni ambientali di cui al presente contributo, anticipano, ma non esauriscono, le valutazioni urbanistiche di competenza ritenendo comunque necessari opportuni approfondimenti da rinviare alla progettazione definitiva e da porre in evidenza nella fase di approvazione del progetto ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.*

In ordine a quanto rappresentato si evidenzia che i rilievi sono da ricondursi ad aspetti urbanistici e non ambientali, da sottoporre ad approfondimenti in sede di progettazione definitiva. Alla luce di quanto rappresentato si ritiene che gli stessi non abbiano afferenza con la procedura in argomento e che possano essere puntualmente approfonditi e riscontrati nell'ambito della successiva procedura di Valutazione di Impatto Ambientale. La proposta di data center in oggetto, infatti, in ragione delle caratteristiche dimensionali e della tipologia dell'intervento, risulta da assoggettare, ai sensi della normativa vigente, del D.Lgs. 152/2006 e delle Linee guida del MASE dell'agosto 2024, alla procedura di VIA.

CONSIDERATO preliminarmente che:

- *L'art.12, comma 3 stabilisce che ... l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I ... e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente;*
- *L'art. 12 c. 3bis del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. riporta che "Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano o programma al procedimento di VAS, specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato I alla presente parte e, tenendo conto delle eventuali osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale pervenute ai sensi dei commi 2 e 3, specifica le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente";*

CONSIDERATO che:

- *La Direzione Generale VA del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica con D.D. VA n.257 del 02/08/2024 ha adottato le Linee Guida (di seguito Linee Guida), redatte dalla Commissione Tecnica VIA-VAS, quale riferimento per le procedure di valutazione ambientale di progetti di Data center assistiti da gruppi elettrogeni di emergenza con potenza superiore a 50 MWt;*
- *Le sopra richiamate linee guida, nelle relative premesse, indicano quanto segue:*
 - ✓ *hanno l'obiettivo di "definire i principali aspetti in ordine all'elaborazione di Progetti di data Center soggetti a valutazione ambientale ... chiarendo gli obblighi previsti dalla normativa di settore";*

- ✓ devono essere lette *“in combinato disposto con quanto previsto dalle disposizioni contenute nella Parte II del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. e dei relativi Allegati, nonché con il documento “Valutazione di Impatto Ambientale, Norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale” (LLGG SNPA 28/2020), in rapporto ai quali si pone come approfondimento a supporto del proponente...”*;
- Le suddette Linee Guida:
 - ✓ al paragrafo iii. Data Center e Valutazioni Ambientali richiamano le procedure di Verifica di assoggettabilità a VIA, ai sensi dell’art.19 del D.Lgs. 152/2006 e Valutazione di impatto ambientale ai sensi dell’art.23 del D.Lgs. 152/2006;
- specificando ulteriormente che:
 - ✓ *Nelle procedure di valutazione genericamente intese di cui sopra, occorrerà tener conto del fatto che gli impatti dei Data Center non sono unicamente quelli generati dalle unità in esercizio degli impianti sulla componente atmosfera, poichè il progetto nel suo complesso dimensionale totale comprensivo anche delle unità di riserva può incidere anche sul consumo/impermeabilizzazione di suolo, sul paesaggio, sulla biodiversità, idrico, sulla salute, ecc. Di conseguenza è la totalità di detti impatti che deve essere considerata nella predisposizione della documentazione per la valutazione ambientale prevista.*
 - ✓ *... le procedure di verifica di assoggettabilità a VIA e le VIA necessitano, ove possibile, di preventiva, unitaria e contestuale delle opere e di tutte le relative ricadute che non può essere elusa attraverso il frazionamento artificioso dei progetti operato con realizzazioni o interventi parziali, caratteristici nelle opere da realizzarsi per oppure realizzando sotto soglia e successivi ampliamenti, sottoponendo a valutazione solo gli impatti parziali, le reali dimensioni che si realizza nel concreto, che invece, anche dal punto di vista ambientale, deve essere unitariamente considerata. In caso di presenza di più categorie sottoposte a valutazione ambientale, le stesse dovranno essere valutate congiuntamente in procedura.*
- Le sopra richiamate Linee Guida, indicano inoltre, al paragrafo “1. Aspetti Progettuali”, sottoparagrafo “1.4 Localizzazione e alternative”, quanto segue:
 - ✓ *Devono essere illustrate e motivate le soluzioni localizzative e le alternative, anche in termini di diversa area di indagine, dando priorità ai siti dismessi o aree brownfield, che dispongono in molti casi di adeguata infrastrutturazione e sono ben posizionate rispetto ai nodi di trasporto principali, aree con disponibilità di energia a basso costo (preferibilmente energie rinnovabili), aree a una certa distanza dai centri abitati e dove possono contare su economie di agglomerazione in grado di sfruttare economie di scala e di localizzazione, aree da rigenerare, aree a bassa densità di impianti, aree dove realizzare economie di sistema, impianti ecosistemici (teleriscaldamento, CER, ecc), aree climaticamente più idonee.*
 - ✓ *Deve inoltre essere indagato il tema dell’occupazione di suolo, relativamente al quale si deve privilegiare, specie in aree/regioni densamente occupate, l’utilizzo di brownfield;*
 - ✓ *Si deve verificare che gli impianti siano localizzati ad una distanza da aree protette (Siti Natura 2000, Parchi Regionali e Nazionali, Riserve Naturali, PLIS), habitat e habitat di specie di interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE habitat critici e infrastrutture (cavi, prelievi idrici, emissioni, rumore, consumo di suolo, frammentazione ecosistemica) tale da non determinare incidenze dirette e indirette.*
- L’istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all’istanza di avvio della procedura;
- L’area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall’attuazione del piano;

- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- La proposta pianificatoria consiste in una variante da zona agricola a produttiva per una superficie complessiva di circa 11,7 ettari, regolamentata da un articolo che disciplini la nuova Zona produttiva e a servizi classificata come D, al fine di poter realizzare un intervento progettuale consistente in un impianto tecnologico con relative opere pertinenziali;
- la variante urbanistica in forma semplificata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 non può essere assimilata alle varianti ordinarie che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia di un'area (destinazione d'uso, indici, parametri, ecc.);
- Quanto detto al punto precedente con particolare riferimento al consumo di suolo;
- I possibili impatti correlati alla variante di piano sono da ricondursi alla variazione di destinazione d'uso, nonché ai relativi indici e parametri derivanti dalla stessa;
- I SCA hanno evidenziato criticità come di seguito rappresentato;

La Soprintendenza ha evidenziato che:

- *Considerato che l'area interessata dall'intervento in questione è classificata nella Tavola B del PTPR come "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" e che l'art. 36 prevede che "I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e ineditati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17.";*
- tenuto conto delle criticità evidenziate, ha consigliato di valutare *"una ricollocazione dell'intervento oggetto della presente istanza dall'altro lato dell'Autostrada del Sole, prospiciente ad attività produttive già avviate"*;
- *...dal punto di vista della tutela archeologica, il Rapporto preliminare ha evidenziato che l'area è posta in corrispondenza di un ambito sensibile dal punto di vista archeologico, dal momento che il più ampio contesto territoriale nel quale l'intervento si inserisce rivela la presenza di beni e aree di interesse archeologico diffusi, come anche rappresentato sulle tavole B e C del PTPR e come noto da bibliografia scientifica;*
- *...entro i 500 metri dall'area di progetto si segnala la presenza di tre beni puntuali tipizzati di interesse archeologico con relativa fascia di rispetto...;*
- *... che qualsiasi intervento sull'area in esame è comunque soggetto a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del citato Codice, provvedimento autonomo e preordinato a qualsiasi titolo abilitativo urbanistico-edilizio;*

CMRC ha evidenziato che:

- con riferimento al Sistema Ambientale, *l'area di intervento non risulta ricadere in ambiti di Rete Ecologica (REP) nè in aree naturali protette o ambiti afferenti alla Rete Natura 2000. Ed ha evidenziato ulteriormente che essa si collochi nelle vicinanze della Connessione Primaria corrispondente al corso del F. Sacco e delle relative fasce di rispetto, senza interferire direttamente con quest'ultima;*
- con riferimento agli indirizzi programmatici di PTPG la proposta non risulta coerente con gli stessi richiedendone una valutazione alternativa in ordine alla localizzazione in rispondenza anche *alle direttive localizzative delle Linee guida del MASE "Linee guida per le procedure di valutazione ambientale dei Data center (D.D. VA n. 257 del 02/08/2024)"*.
- Con riferimento alla valutazione delle alternative localizzative ha richiesto che le stesse siano valutate *...preferibilmente le aree insistenti all'interno dell'ambito designato come PPM4 di cui alla Tav. TP2 del PTPG ed al Capo IV, art. 72 delle N.A. delle Norme di Piano;*
- *...indipendentemente dall'ubicazione finale dell'intervento... siano valutate soluzioni improntate alla ...massima riduzione delle superfici impermeabilizzate... al fine di ridurre ...le superfici pavimentate dei parcheggi e della viabilità interna...;*
- In ordine alle criticità rilevate ha inoltre evidenziato che le stesse possono essere garantite nel prosieguo dell'iter urbanistico;

il MASE ha evidenziato che:

- ✓ *la realizzazione di interventi e opere all'interno di siti di interesse nazionale (SIN), è disciplinata decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica del 26 gennaio 2023, n. 45, attuativo dell'art. 242-ter, comma 3, del decreto legislativo n. 152 del 2006;*
- ✓ *il RP, in merito all'analisi delle interferenze con il Sito di Interesse Nazionale (SIN) "Bacino del Fiume Sacco", richiede approfondimenti documentali in ordine alla 'individuazione delle aree interessate dalle previsioni pianificatorie;*
- *L'Art. 9, comma 1, del sopra richiamato decreto stabilisce che "Il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica esprime la valutazione di cui all'articolo 8 nell'ambito dei procedimenti di approvazione e autorizzazione degli interventi e, ove prevista, nell'ambito della procedura di valutazione di impatto ambientale."*
- *L'AP ha prodotto uno stralcio cartografico di sovrapposizione delle opere previste e del SIN, come richiesto dal MASE, da cui si evince l'effettivo interessamento di superfici del SIN da parte delle infrastrutture viarie di collegamento;*

ARPALAZIO ha:

- ✓ *preliminarmente alle proprie valutazioni, specificato in ordine alla "...rilevazione delle criticità potenziali del progetto in relazione ... ai potenziali impatti derivanti dall'esercizio di detta infrastruttura ... fermi restando gli approfondimenti che dovessero conseguire dall'espletamento di ulteriori e più approfondite procedure di valutazione ambientale (VIA, AIA)...";*
- ✓ *In ordine alle criticità sulla componente aria "...un aspetto da non sottovalutare sono le emissioni prodotte dai gruppi elettrogeni di emergenza, che sopperiscono all'eventuale interruzione di energia elettrica. In assenza di indicazioni sulla potenza dei gruppi elettrogeni a servizio del data center, non è possibile in questa sede esprimere un parere sul potenziale peggioramento locale generato da tali gruppi durante i momenti di operatività..." richiamando specifiche modalità di valutazione dei possibili impatti in applicazione delle Linee Guida;*
- ✓ *In ordine alle criticità rilevate sulla componente Risorse Idriche ha fornito specifici riferimenti da attuarsi da parte della AP;*
- ✓ *Le sopra menzionate criticità sono state ulteriormente indicate nella sintesi conclusiva "...le criticità emerse costituite maggiormente dalla carenza di informazioni disponibili sul consumo energetico, le conseguenti necessità in termini di dimensionamento dei gruppi di continuità, nonché dimensionamento e alimentazione dei sistemi di raffreddamento";*
- ✓ *Per quanto concerne il sistema di depurazione, ha fornito indicazioni in ordine alle modalità di allaccio rilevando la "...esiguità delle utenze previste (massimo 60 persone stimate)...";*
- ✓ *Quanto al punto precedente anche con riferimento alle valutazioni effettuate in ordine alle ricadute del piano sulla gestione dei rifiuti;*
- ✓ *Ha evidenziato inoltre criticità da ricondursi specificatamente al progetto di Data Center in fase di esercizio in ordine al consumo di acqua impiegata nei sistemi di raffreddamento, alla individuazione delle fonti di approvvigionamento per la dissipazione termica, nonché le esigenze energivore evidenziando che ...nonostante le azioni di mitigazione riportate a pag. 32 del R.P. riguardanti per lo più il consumo idrico destinato ai wc e all'irrigazione, che sono una quota irrisoria rispetto al consumo idrico destinato al raffreddamento delle unità comprendenti il Data Center...;*
- ✓ *Con riferimento a quanto sopra rappresentato ha ulteriormente evidenziato la necessità di "...una stima del consumo di acqua destinato al contributo del solo raffreddamento per avere un quadro più chiaro dell'impatto che tale intervento genererà sulle risorse idriche e delle possibilità di riciclo e/o riuso delle acque di raffreddamento come eventuale riscaldamento di attività industriali o agricole compatibili".*
- ✓ *In ordine alle alternative localizzative ha richiamato l'applicazione delle Linee Guida;*

Per quanto concerne le pianificazioni evidenziate da ARPALAZIO, si evidenzia che le stesse risultano afferenti ad altro comparto territoriale ed ambientale, tenuto conto delle distanze dall'area di intervento secondo quanto di seguito elencato:

- VVAS-2022_21. *Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al "Piano di lottizzazione in variante al Piano Particolareggiato SLOI (località Colle Piombinara) ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987", conclusasi con esclusione dalla procedura di VAS (artt. 13-18), di cui alla Determinazione n. G00595 del 19/01/2023: circa 4,1 km*
- VVAS-2021_30. *Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla "Variante ex art.8 del D.P.R. n.160/2010 al P.R.G. comunale - cambio di destinazione urbanistica di un lotto in località Piombinara, a nord di Colleferro, ai fini della realizzazione di un insediamento ad uso produttivo logistico" – Lotto 1, archiviata su richiesta dell'Autorità Procedente con nota prot. 197353 del 21/02/2023: circa 4 km*
- VVAS-2021_23. *Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla "Variante ex art.8 del D.P.R. n.160/2010 al P.R.G. comunale - cambio di destinazione urbanistica di un lotto in località Piombinara, a nord di Colleferro, ai fini della realizzazione di un insediamento ad uso produttivo logistico" – Lotto 2, archiviata su richiesta dell'Autorità Procedente con nota prot.n. 197331 del 21/02/2023: circa 4,1 km*
- VVAS-2023_23. *Comune di Colleferro (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n. 152/2006, relativa al "Piano di lottizzazione in variante al piano particolareggiato SLOI località Piombinara, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 36/87": circa 4,1 km*
- VER_2024-032 - *Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n. 152/2006 relativa al Piano urbanistico preventivo di cui all'articolo 46 delle NTA Comune di Colleferro località area prove 3C-via degli abeti SNC: circa 5,3 km*
- VAS-2025_004. *Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), art. 13 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm. ii. relativa al Programma Integrato di Intervento - PRINT "Colleferro Sud": circa 2,9 km*
- VVAS 2021_41. *Comune di Colleferro (RM). Procedure di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, relativa alla "Delimitazione Zona Territoriale Omogenea 'A' Centro Storico "Città Morandiana": circa 2,2 km*
- VVAS-2022_18. *Comune di Colleferro (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii., relativa alla proposta di "PRINT Colleferro Sud", ai sensi della L.R. 22/97: circa 2,9 km*

Il Comune di Segni ha attestato la compatibilità delle infrastrutture viarie sul territorio di propria competenza;

L'Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione ha evidenziato che "...per quanto attiene alla materia di competenza, non si rilevano allo stato pericoli o rischi di potenziali interferenze a carico di ambiti soggetti a tutela agli effetti della disciplina della normativa forestale vigente".

L'Area Urbanistica regionale ha evidenziato che:

- *Il Progetto sottende alla variante dello strumento urbanistico estesa all'area d'intervento da Zona E agricola a Zona D - Produttiva data center con indici e parametri del progetto.*
- *Il progetto prevede ma rimanda a separato procedimento anche la viabilità di accesso che sarà proposta secondo le indicazioni dell'art. 19 del DPR 327/2001.*
- *L'area d'intervento non risulta essere interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 del DLgs 42/2004 (Codice);*



- *...i terreni distinti in catasto al Foglio omissis p.lle omissis sono (...) non gravati dal particolare regime giuridico degli usi civici (...).*
- *Il PTPR classifica l'area d'intervento nel paesaggio agrario di rilevante valore la cui disciplina contenuta nell'art. 25 delle norme del PTPR, risultando l'area di realizzazione dell'intervento non vincolata, non ha efficacia prescrittiva e costituisce un contributo conoscitivo con valenza propositiva e di indirizzo per l'attività di pianificazione e programmazione del Comune come stabilito nell'art. 6 delle norme del PTPR. Si prende atto che nel paesaggio agrario di rilevante valore l'uso produttivo non è consentito previa realizzazione di nuova edificazione.*
- *La viabilità che ricade nel Comune di Segni interferisce parzialmente con aree d'interesse archeologico, beni paesaggistici tipizzati vincolati ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) del Codice con la disciplina degli artt. 42 e 46 delle norme del PTPR che consentono la realizzazione degli interventi previa valutazione della soprintendenza archeologica in fase di autorizzazione ex art. 146 del Codice. La viabilità di progetto è oggetto delle valutazioni del Rapporto Preliminare ma è rinviata a separato procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/2001.*
- *Sono ...necessari opportuni approfondimenti da rinviare alla progettazione definitiva e da porre in evidenza nella fase di approvazione del progetto ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.*
- *... rilevato che l'intervento nel suo complesso non ricade in aree vincolate dal punto di vista paesaggistico, questa Direzione, ai fini dell'espressione del contributo per gli aspetti di competenza ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006, non ritiene che il progetto comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale.*

L'AP ha riscontrato i contributi dei SCA coinvolti come di seguito riportato:

- ha precisato che per quanto riguarda le ricadute sulle risorse idriche *"l'approvvigionamento idrico è previsto unicamente per l'utilizzo degli uffici, e non per le funzioni gestionali del Data Center"* e che saranno adottate misure *"volte ad assicurare il rispetto dell'invarianza idraulica"*;
- in riscontro al parere di ARPA Lazio ha fornito dati dimensionali degli interventi da realizzare, indicando previsioni di approvvigionamento idrico pari a circa 10 mc giornalieri e specificando che dal punto di vista progettuale avverrà *"con sistemi refrigeratori ad aria"* determinando *"un consumo d'acqua quasi nullo"*, mentre per la componente "Suolo" ha specificato che saranno adottate *"tutte le migliori tecniche ed accorgimenti per le aree di nuova impermeabilizzazione"* e che sarà garantito *"il rispetto dell'art. 4 della L.R. 6/2008"*;
- in riscontro al parere di ARPA Lazio per la componente "Aria" e "Rumore" ha evidenziato che *"il progetto dovrà essere sottoposto alle procedure VIA ed AIA Ministeriali"*, come anche richiamato nel RP, e che in quella sede saranno elaborate le analisi richieste in merito alle ricadute ambientali delle opere da realizzare;
- in riscontro al parere di CMRC, in relazione alla valutazione della collocazione dell'intervento in esame all'interno del distretto produttivo PPM4, ha specificato che *"il ricorso all'art. 8 del DPR 160/2010 scaturisce proprio dal fatto che sulle aree produttive esistenti nel comune di Colleferro, ricomprese nei Parchi Produttivi graficizzati dal PTPG, non vi è possibilità di realizzare il Data Center in esame"*;
- ha inoltre richiamato il documento denominato *"Strategia per l'attrazione in Italia degli investimenti industriali in Centri Dati (Data Center)"* redatto dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy, nel quale sono ipotizzate delle modalità procedurali per l'approvazione dei Data Center;
- ha fornito considerazioni sul parere SCA della Soprintendenza relativamente all'individuazione dell'area in esame, riportando che *"dal punto di vista paesaggistico e percettivo, l'area scelta per la localizzazione dell'intervento risulta fortemente compromessa dalle infrastrutture esistenti..."* e che per le opere previste in corrispondenza della *"fascia di rispetto del corso d'acqua "Fosso Sacco"* saranno attivate le necessarie procedure di autorizzazione paesaggistica, nonché le relative indagini archeologiche;
- In ordine alle osservazioni formulate dall'Area Urbanistica Regionale ha evidenziato che i rilievi sono da ricondursi ad aspetti urbanistici e non ambientali, da sottoporre ad approfondimenti in sede di progettazione definitiva. Alla luce di quanto rappresentato si ritiene che gli stessi non abbiano afferenza

con la procedura in argomento e che possano essere puntualmente approfonditi e riscontrati nell'ambito della successiva procedura di Valutazione di Impatto Ambientale. La proposta di data center in oggetto, infatti, in ragione delle caratteristiche dimensionali e della tipologia dell'intervento, risulta da assoggettare, ai sensi della normativa vigente, del D.Lgs. 152/2006 e delle Linee guida del MASE dell'agosto 2024, alla procedura di VIA.

CONSIDERATO ulteriormente che:

- Le criticità evidenziate dai SCA sulle componenti “Aria”, “Risorse idriche”, “Suolo”, “Rumore” e “Paesaggio” possono essere ricondotte ad aspetti progettuali oggetto di specifica considerazione nelle richiamate Linee Guida nell’ambito delle procedure di VIA relative ai Data Center;
- Con particolare riferimento alle criticità relative alle componenti “Aria”, “Risorse Idriche” e “Suolo” queste sono da ricondursi ad aspetti progettuali specificatamente oggetto di valutazione in ottemperanza alle sopra richiamate Linee Guida;
- In base al principio di non duplicazione di cui all'art. 9 della Direttiva 42/2001/CE e agli artt. 11, comma 4 e 13, comma 4, del D. Lgs. 152/06 viene stabilito che *“la VAS viene effettuata ai vari livelli istituzionali tenendo conto dell’esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni”*;
- Le criticità evidenziate in ordine alla localizzazione dell’intervento sono oggetto di specifica valutazione in applicazione delle richiamate Linee Guida nell’ambito delle procedure di VIA;

VALUTATO che, in relazione ai criteri elencati nell’allegato I Parte II del D Lgs 152/2006:

- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non comportano rischi per la salute umana e per l’ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta dalla variante di piano presenta elementi di valore e/o vulnerabilità sottoposti a specifica tutela e oggetto di ulteriore valutazione nell’ambito delle procedure di VIA;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano, non riconducibili a specifici aspetti progettuali, non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute del piano, in ordine all’interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- Le analisi delle criticità evidenziate dai SCA in termini di ricadute sulle componenti ambientali e di localizzazione ed alternative possono essere ricondotte alla procedura di V.I.A., come anche definito dalle *“Linee guida per le procedure di valutazione ambientale dei Data center (D.D. VA n. 257 del 02/08/2024)”*;
- Gli elementi di valenza presenti nell’ambito di ricaduta del piano sono sottoposti alla acquisizione di pareri di competenza finalizzati alla tutela dei suddetti;
- Per quanto riguarda l’interessamento di parte degli interventi infrastrutturali con il Sito di Interesse Nazionale (SIN) *“Bacino del Fiume Sacco”*, gli approfondimenti richiesti dal MASE in merito alle interferenze con il SIN possono essere acquisiti nell’ambito del rilascio del parere di competenza nella procedura di VIA, laddove previsto dalla normativa richiamata dallo SCA medesimo;
- Quanto detto al punto precedente:
 - ✓ tenuto conto che l’interferenza derivante dalle opere infrastrutturali sarà attuata mediante applicazione dell’art. 19 del DPR 327/2001 e pertanto, in applicazione degli *“Indirizzi operativi per l’applicazione dell’articolo 6 comma 12 del D.Lgs. 152/2006 Lettura ragionata”* non sottoposto a procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;

- ✓ tenuto conto che le richiamate Linee Guida impongono una valutazione *...unitaria e contestuale delle opere e di tutte le relative ricadute ... In caso di presenza di più categorie sottoposte a valutazione ambientale, le stesse dovranno essere valutate congiuntamente in procedura...*;
- I limitati impatti derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;
- Le componenti interessate dalle criticità risultano anch'esse, di limitata estensione;

VALUTATO ulteriormente che

- Le ricadute ambientali derivanti dall'attuazione del progetto in fase di esercizio correlate alla variante in argomento sono oggetto di specifica valutazione ambientale in base a quanto riportato nelle Linee guida del MASE denominate *"Linee guida per le procedure di valutazione ambientale dei Data center (D.D. VA n. 257 del 02/08/2024)"*;
- Le criticità in ordine alla componente "Paesaggio", da ricondursi in via prioritaria al rispetto delle previsioni di PTPR, possono essere ritenute non significative mediante la preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice nonché in ordine all'applicazione dei criteri delle richiamate Linee Guida nell'ambito delle valutazioni da effettuarsi in sede di VIA;

RITENUTO tuttavia di dovere raccomandare alla Autorità procedente, ai sensi del art.12 c.3 bis, del D Lgs n.152 del 2006, quanto segue:

1. La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato dalle Linee guida del MASE denominate *"Linee guida per le procedure di valutazione ambientale dei Data center (D.D. VA n. 257 del 02/08/2024)"*, effettuando le analisi in termini di ricadute sulle componenti ambientali e di localizzazione ed alternative nell'ambito delle procedure di V.I.A. ed A.I.A.;
2. Nell'ambito della procedura di V.I.A. dovranno essere svolti specifici approfondimenti sulle caratteristiche tecnologiche e quantitative dell'intervento da realizzare e le relative ricadute ambientali, come indicato da ARPA Lazio con particolare riferimento ai *"gruppi elettrogeni a servizio del data center"* ed ai sistemi di raffreddamento dell'impianto;
3. Nell'ambito della procedura di V.I.A. dovranno essere svolte le analisi indicate da CMRC, come di seguito:
 - *considerare un'alternativa localizzativa più idonea ad accogliere gli impianti di cui alla presente proposta, in coerenza con le direttive del PTPG, valutando preferibilmente le aree insistenti all'interno dell'ambito designato come PPM4 di cui alla Tav. TP2 del PTPG ed al Capo IV, art. 72 delle N.A. delle Norme di Piano;*
 - *in linea generale, indipendentemente dall'ubicazione finale dell'intervento, si ritiene opportuno prevedere la massima riduzione delle superfici impermeabilizzate, considerata la rilevante quota di terreno destinata ad occupazione permanente (circa 32.265,79 mq come riportato nella Relaz. Peto-Agronomica), riducendo le superfici pavimentate dei parcheggi e della viabilità interna, richiamando a tale scopo quanto prescritto dall'art. 4, co. 2 lettera d) della LR 6/2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia";*
 - *la dotazione di verde interna all'area di sedime potrà essere incrementata prevedendo la messa a dimora di idonee alberature negli spazi adibiti a parcheggio, lungo la viabilità carrabile e pedonale e in altre aree idonee, facendo ove possibile ricorso anche a soluzioni riferibili a coperture verdi e verde verticale;*
 - *ove non ancora redatta, dovrà essere predisposta apposita relazione di invarianza idraulica ai sensi della D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020 tenendo conto delle soglie dimensionali delle superfici impermeabilizzate e prescrivendo per esse, ove necessario, adeguate misure compensative;*
 - *siano evidenziate le esigenze idriche connesse all'esercizio del previsto Data Base Center, illustrando quali soluzioni siano state previste per l'approvvigionamento della risorsa idrica necessaria, nel rispetto delle normative di settore e del principio di sostenibilità ambientale;*



4. Preventivamente all'attuazione degli interventi dovranno essere seguite le indicazioni procedurali fornite dal MASE a tutela delle componenti ambientali in merito alla presenza del Sito di Interesse Nazionale (SIN) "Bacino del Fiume Sacco";
5. In fase di progettazione definitiva sia puntualmente valutata l'interferenza con i vincoli paesaggistici presenti e garantita la conformità al PTPR e l'applicazione delle corrette procedure dal punto di vista urbanistico come indicato dallo SCA regionale competente, con particolare riferimento a:
 - *motivare, anche analizzando eventuali localizzazioni alternative, il ricorso all'utilizzo di suolo agricolo non infrastrutturato e non urbanizzato consentendo in tal modo la condivisione delle motivazioni da parte del Comune di Colleferro che dovrà conseguentemente produrre la relativa attestazione di assenza di alternative ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010;*
 - *motivare la mancata cessione di aree pubbliche, che andrebbero comunque individuate in progetto consentendo in tal modo la condivisione del Comune di Colleferro che dovrà esprimere l'assenso alla mancata acquisizione delle aree pubbliche standard (10 % dell'area d'intervento art. 5 DM 1444/1968) che si propone di monetizzare;*
 - *confermare l'inesistenza di gravami d'uso civico attraverso la certificazione resa dal Comune ai sensi dell'art. 2 della LR 1/1986 relativamente all'area d'intervento e alla viabilità;*
 - *fornire un approfondimento del progetto di inserimento e di mitigazione che ponga in evidenza, anche attraverso lo studio di intervisibilità, la compatibilità con il più ampio contesto agricolo, classificato nel paesaggio agrario di rilevante valore, secondo le linee di indirizzo che il PTPR fornisce anche nelle aree non vincolate ai sensi dell'art. 6 delle sue norme;*
 - *ottenere l'assenso preliminare del Comune di Segni il quale dovrebbe attivare, in relazione alla viabilità d'accesso ricadente nel suo territorio, un procedimento di approvazione di un intervento che non lo riguarda direttamente. Il mancato assenso comporterebbe l'inattuabilità dell'intervento che verrebbe privato della viabilità d'accesso il cui progetto dovrebbe essere approvato preventivamente o contestualmente all'intervento principale di che trattasi costituito dal Data Center e dalle opere connesse;*
 - *precisare ed attivare il corretto procedimento di autorizzazione dell'impianto di produzione di energia da fonte rinnovabile costituita dall'impianto fotovoltaico a terra di mq 5.000, secondo la normativa di settore.*
6. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all'approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
7. Preventivamente all'attuazione, venga verificato con gli enti competenti se la rete idrica, la rete fognaria e di depurazione siano opportunamente dimensionate per la fruizione antropica e le utenze generate dal piano, e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
8. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
9. L'impermeabilizzazione dei terreni non dovrà interferire con la portata dei corpi idrici superficiali;
10. Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
11. In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
12. In fase di esercizio, dovrà essere garantita una corretta gestione dei rifiuti anche mediante l'adozione di misure volte alla riduzione della produzione, nonché al recupero e riciclo degli stessi.

13. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente.
14. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 “Requisiti acustici passivi degli edifici”, ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
15. Preventivamente all’attuazione dovrà essere verificata la conformità del piano con la classificazione acustica vigente nell’area, come indicato da ARPA Lazio;
16. In ottemperanza alle disposizioni di cui alla Legge 36/2001 e al DPCM 08 luglio 2003, dovrà essere preliminarmente verificata la eventuale presenza di elettrodotti, al fine di considerarne i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico.
17. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell’esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
18. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate le alberature esistenti e l’introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l’impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
19. Nell’esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
20. In relazione all’impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall’art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l’impermeabilizzazione attraverso l’uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio;
21. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti;

TUTTO CIO’ PREMESSO

si ritiene che la variante in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell’art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

Per il Dirigente
Il Direttore
Ing. Emanuele Calcagni

(firmato digitalmente)