

IL NOSTRO FUTURO: TRE POLI

La volontà è chiara: salvare Città Studi. In sostanza, sommando gli studenti di Mediazione linguistica (4.600), Lingue(2.000), parte di Scienze Politiche(3.800), Scienze Motorie(1.350), Beni Culturali(3.700), Matematica(1.780) ed Informatica(2.600), rimarranno nell'area circa 19.800 studenti, anche se nel 40% in meno degli spazi. Si ricorda che la precedente governance prevedeva di trasferire 18.000 studenti a Rho abbandonando Città Studi, sempre con riduzione del 40% degli spazi. Pertanto il Rettore Franzini ha mantenuto la promessa di sviluppo di un ateneo su 3 poli: Centro, Città Studi e MIND a Rho-EXPO. Rimane irrisolto il problema della sostenibilità economico-finanziaria che, seppure certificata (anche se subordinata agli introiti da numerose vendite di immobili), potrebbe comportare importanti sacrifici per UniMi per i prossimi 30 anni se non vi saranno ulteriori finanziamenti esterni. Al momento il finanziamento certo per MIND è del 40%: ben il 60 % sarà da reperire. Per le future ristrutturazioni in Centro e Città Studi al momento non ci sono ulteriori coperture finanziarie, al netto di quelle già deliberate. In ogni caso il pagamento del canone annuale di 8,5 milioni per MIND avrà conseguenze sugli organici: infatti, per legge, ad un aumento delle spese per i fitti passivi (o per l'indebitamento), deve corrispondere una diminuzione per le spese del personale. Dopo la contrattazione operata nel 2020, UniMi ha spuntato su Lendlease uno sconto del 8,4% sull'affitto e del 0,84% sui servizi. Il canone complessivo comporterà una spesa annuale media di circa 20 milioni (per 27 anni). In valore assoluto pertanto, grazie a questa contrattazione, UniMi risparmierà un totale di circa 30 milioni di euro. Da ricordare anche l'importante rinegoziazione, operata nel 2019, del "rischio" rispetto al progetto originario: da 90% al pubblico - 10 % al privato si è passati ad una distribuzione che prevede 47% al pubblico - 53% al privato. Con risparmio di circa 4 milioni di euro. Risparmi che però sono neutralizzati dall'aumento di 92 milioni del costo di allestimento ed arredo incredibilmente sottostimato dalla precedente governance a soli 50 milioni.

Inoltre UniMi è certa che l'operazione non sia sostenibile unicamente con la vendita o dismissione di edifici o porzioni di essi, in proprietà o locazione passiva, ritenuti non più funzionali alle esigenze accademiche (cessioni oltretutto difficoltose trattandosi di ben 20 edifici da vendere entro il 2029, di cui quasi la metà entro il 2025, che dovrebbero finanziare, con i relativi risparmi di gestione, ben il 46% delle nostre future spese edilizie). Infatti, su 27 anni, il disavanzo sarebbe di 173 milioni (6,4 milioni all'anno): il che comporta la necessità di fare ricorso ad ulteriori finanziamenti esterni o di operare futuri risparmi di gestione finora non preventivati.

Pertanto si ipotizza, in subordine, l'alienazione dei palazzi di via Celoria 18 (informatica) e via Golgi 19 (balena bianca). In questa ipotesi, il disavanzo sarebbe di 71,6 milioni: il che comporterebbe anche in questo caso la necessità di fare ricorso ad ulteriori finanziamenti esterni o di operare futuri risparmi di gestione finora non preventivati.

In ogni caso UniMi garantisce la sostenibilità economica per la realizzazione del Campus MIND mentre subordina la sostenibilità delle spese di funzionamento e ristrutturazione per Città Studi al ricorso ad ulteriori finanziamenti esterni.

Per concludere, lo studio di sostenibilità operato dalla società Ernst & Young ha dimostrato che il costo annuo di gestione e manutenzione di Città Studi è pari a 13 milioni. Ciò dimostra che il progetto della precedente governance fosse un progetto errato: infatti si prevedeva di coprire i costi del Campus MIND tramite l'abbandono di Città Studi e il risparmio delle relative spese stimate all'epoca in 20 milioni annui. Sarebbe stato un errore di stima di ben 7 milioni all'anno per un ammanco totale di 189 milioni di euro. Sarebbe stato un disastro.

CAMPUS MIND

PROGETTO IPOTIZZATO



PERSONE COINVOLTE

18.000 studenti delle facoltà di:

- Scienze e tecnologie,
- Scienze del farmaco,
- Scienze agrarie e alimentari,
- Medicina e chirurgia;

1.000 docenti;

900 dottorandi ed assegnisti;

500 tecnici, amministrativi e bibliotecari (dal documento preliminare dell'*Advisory Board*: personale dei dipartimenti interessati, segreterie amministrative, sezione distaccata dei centri funzionali, servizi di sorveglianza e manutenzione, direzione Servizi per la Ricerca, uffici del Trasferimento Tecnologico);

a cui aggiungere iscritti a dottorati, master, scuole di specializzazione e perfezionamento.

CRONOPROGRAMMA

Ultimazione dell'opera stimata dall'esercizio 2025.

Progetto esecutivo 1 anno: stimato entro fine 2021.

Edificazione 3 anni (è ammesso il subappalto): stimata 2022/23/24.

Collaudo e consegna: la Regione ha posto come termine la consegna entro la fine del 2025 paventando il ritiro del finanziamento se il progetto non sarà pronto entro il 31/12/2021.

SPAZI CAMPUS MIND

MQ totali di terreno che diverranno proprietà UniMi = 65.000.

MQ lordi che verranno edificati = 159.000.

MQ netti (calpestabili) che verranno edificati = 104.000 (si tenga presente a tal riguardo che i MQ netti attuali di Città

Studi sono 184.000. La perdita di 80.000 MQ equivale a -43%).

(in milioni di €, comprensivo di IVA)	SPESA	FINANZIAMENTO CERTO	FINANZIAMENTO DA REPERIRE (sono tutte ipotesi e stime)
CAMPUS MIND (entro il 2051)			
CONTRIBUTO PRIVATO	179,40	Totalmente a carico del costruttore	
COFINANZIAMENTO PUBBLICO	158,00 (di questi, 8,8 milioni serviranno per le spese tecniche)	130 contributo pubblico "patto Lombardia" + 5 per progettazione da Legge Bilancio 2017 + 23 utili UniMi 2017	
CANONE (27 anni dal collaudo: 2025/2051) Dal 2052, pagheremo il solo canone dei servizi per una spesa annua di 16,30 milioni.	584,40 (8,50 milioni (affitto)* + 13,10 milioni (valore medio servizi gestionali ovvero: manutenzione ordinaria e straordinaria, energia, portierato, pulizie)/anno x 27 anni = 230,10 + 354,30 milioni)		208,50 da dismissione di edifici di proprietà + 100,00 da dismissioni locazioni passive + 413,00 per relativi risparmi di gestione e manutenzione** + 30,00 per allestimento da futuri utili UniMi ipotizzabili tra 2020/22 (ma i revisori dei conti sottolineano che siano importi solo stimabili) + 14,20 da possibili sponsorizzazioni
ALLESTIMENTO E ARREDI	142,00 milioni	20,00 utili UniMi 2017 + 22,7 utili UniMi 2019 + 26 utili UniMi 2020 da accantonamento ricorso UDU da deliberare a consuntivo	
TERRENI AREXPO 65.000 MQ (da riscattare dopo il collaudo, cioè nel 2025)	16,80 (14,40 milioni per terreni + 2,40 per diritti edificatori e oneri urbanizzazione)	9,40 vari utili UniMi 2018 + 7,40 utili UniMi 2017	
TOTALE	1.080,60 milioni	422,90 milioni (equivalente al 39,1%)	657,70 milioni (equivalente al 60,9%)
CENTRO E CITTA' STUDI (entro il 2030)			
RISTRUTTURAZIONE E ALLESTIMENTO	268,10 milioni		65,70 per possibile abbattimento della spese di manutenzione e gestione per risparmi derivanti da efficientamento energetico + 173,00 da ipotetici futuri finanziamenti esterni (oppure 71,60 da finanziamenti + 101,40 da alienazione edifici Informatica e Balena Bianca)
TOTALE	268,10 milioni	0,00	268,10 milioni (100% da reperire)
SPESE EDILIZIE MIND + CENTRO E CITTA' STUDI			
TOTALE	1.348,70 milioni	422,90 (equivalente al 31,4%)	925,80 (equivalente al 68,6%)

*(l'importo dell'affitto comprende uno sconto annuo di 0,5 milioni, al momento ancora da ufficializzare, dovuto ad un cofinanziamento della BEI -Banca Europea per gli Investimenti- che sarà da verificare nel corso del 2021)

** (entro il 2029)

ALIENAZIONI IPOTIZZATE:

via Celoria 16, 20, 22, 26

via Venezian 15

via Colombo 71

Sesto San Giovanni

LITA di Segarate

Crema

Via Kramer 4

via Viotti 3

via Vanvitelli 32

via Balzaretti 9

via Pascal 36

via Trenatacoste 2

via Cicognara 7

via Noto 6/8

viale Ortles 22

via Beldiletto 1

via Grasselli 7

DISMISSIONI DI AFFITTI:

via S. Antonio

via Pace

via Livorno

SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PRIVATE IN AREA MIND

Il Concessionario (Leandlease) avrà diritto di godimento per 4 anni (edificazione) + 27 anni su 2.500 mq per sviluppare attività commerciali libere, ritenute dal medesimo più remunerative e collegate all'opera, ad un costo di 1.741.000 €.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Obbligo di AREXPO di assicurare l'assenza di impedimenti che non consentano l'avvio della realizzazione del Campus in relazione al terreno, al tracciamento, al sottosuolo, alle servitù attive e passive ed a quanto altro occorra per l'avvio dell'esecuzione dei lavori di realizzazione del Campus stesso: risoluzione del contratto se questi impedimenti permangono a 12 mesi dall'inizio dei lavori.

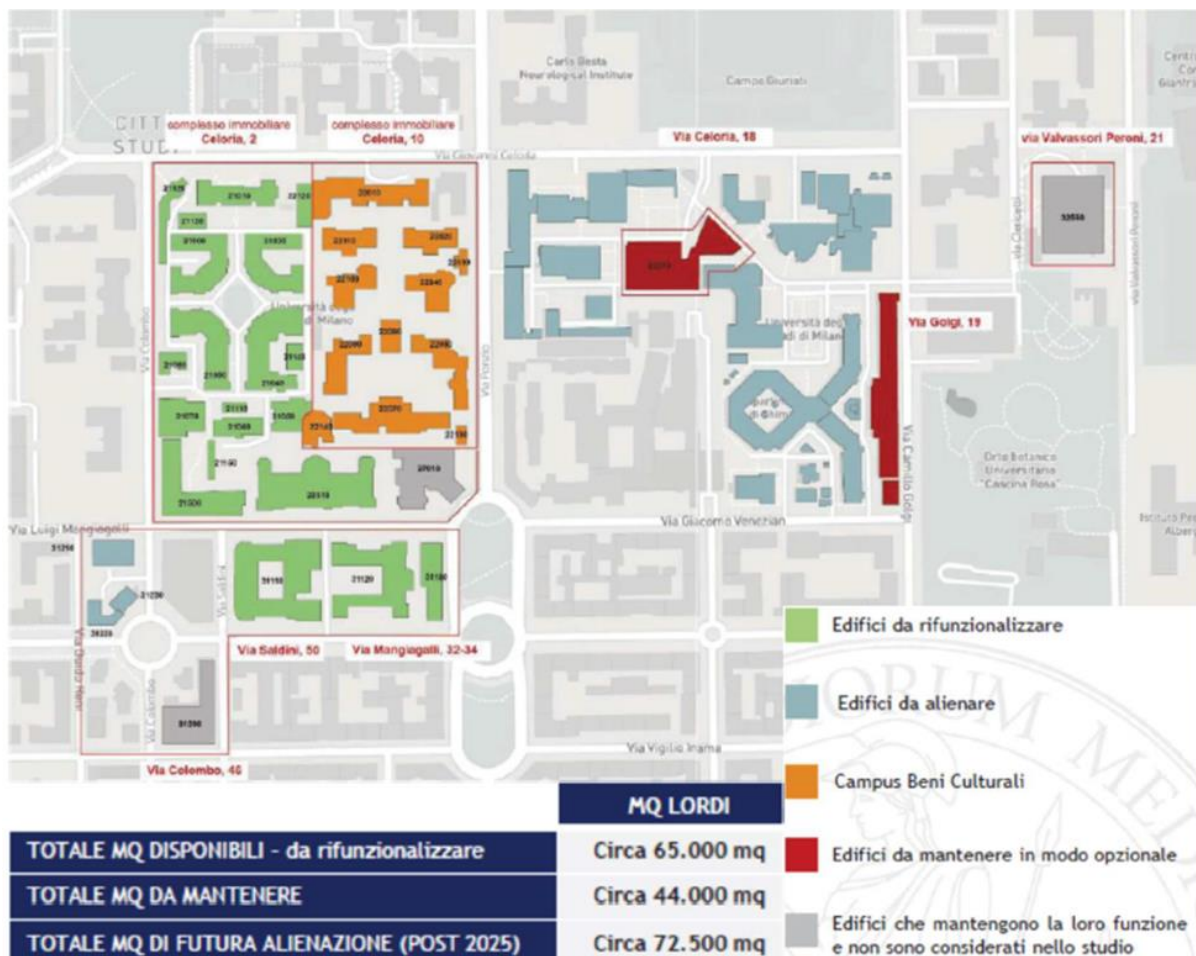
Nonostante UniMi sia la Stazione Appaltante, in caso di risoluzione del contratto, il Concessionario non potrà avere nulla a pretendere nei confronti di UniMi ma potrà rivalersi solo su AREXPO.

DELIBERA REGIONE LOMBARDIA XI/2309 DEL 28/10/2019

L'Università si impegna a garantire l'assunzione delle obbligazioni giuridicamente vincolanti (proposta di aggiudicazione di appalti di lavori ai sensi dell'art. 33 del d.lgs. n. 50/2016) *[ndr. cioè l'aggiudicazione del progetto esecutivo]* entro il 31 dicembre 2021, pena la revoca delle risorse come prescritto nella delibera CIPE n. 26 del 28 febbraio 2018, nonché la completa realizzazione e rendicontazione dei progetti entro il 31 dicembre 2025.

La finalità dell'intervento è la realizzazione del nuovo Campus dell'Università Statale di superficie netta complessiva di 102.000 mq, [di cui 48.000 mq spazi dipartimentali *[ndr. di cui 16.600 mq per gli uffici e 31.400 mq per i laboratori]*, 13.500 mq. laboratori didattici *[ndr. successivamente ridotti a 11.000 mq]*, 18.000 mq spazi per la didattica, 8.500 mq biblioteca e 14.000 mq piattaforma scientifica], nel distretto dell'innovazione MIND di Milano, che sia in grado di accogliere circa 20.0000 persone tra studenti, docenti e amministrativi (consentendo l'espansione del corpo studentesco di oltre il 20 %) *[Ndr: sono previsti anche 1.350 mq per spazi per gli studenti e 1.700 mq per la mensa]*.

CITTÀ STUDI PROGETTO IPOTIZZATO



IOTESI DI PROGETTO SCIENTIFICO PER CITTÀ STUDI

In premessa c'è da dire che al momento si tratta solo di ipotesi progettuali. Il dipartimento di Matematica (1.780 studenti), tra quelli scientifici, è l'unico che rimarrà certamente a Città Studi nella sede attuale di via Saldini. Probabilmente anche il dipartimento di Informatica rimarrà in via Celoria 18. Per il resto potrebbe crearsi a Città Studi un Campus Umanistico (con trasferimento di alcuni dipartimenti umanistici, che permetterebbe di realizzare nell'Area demaniale di Agraria, Mangiagalli e Botticelli, un nuovo Campus Umanistico comprendente anche il Campus Beni Culturali già previsto nell'area demaniale ex Medicina Veterinaria) e un polo digitale per le scienze della vita e le attività medico-sanitarie.

LA NUOVA CITTÀ STUDI 1/2

Complesso immobiliare di **Via Celoria 10**: già destinato a Campus Beni Culturali;

Edifici demaniali siti su **Via Celoria 2** e tra le **Vie Mangiagalli e Botticelli**: ampliamento Campus Umanistico con trasferimento nei nuovi spazi di Dipartimenti aventi attualmente sede in edifici decentrati o con grave carenza di spazio in base al numero elevato di iscritti *[ndr. trasferimento in Città Studi di Mediazione linguistica da Sesto San Giovanni, Lingue da p.zza S.Alessandro, parte di Scienze politiche da via Conservatorio e Scienze Motorie da via Kramer per un totale di 11.750 studenti. Ospiterà anche Scuola di Giornalismo e direzione ICT. Possibilità di creare la biblioteca centrale unica di ateneo];*

Via Mangiagalli 37: mantenimento funzioni della Medicina Legale connesse alla presenza dell'obitorio comunale;

Via Saldini 50: mantenimento della sede del Dipartimento di Matematica all'interno dell'edificio;

Complesso immobiliare di **Via Golgi**, mantenimento dei seguenti edifici:

- **Via Celoria 18** *[ndr. da mantenere per dipartimento di Informatica oppure alienabile in caso di necessità]*
- **Via Golgi 19** (immobile denominato "Balena Bianca"), per attività connesse al trasferimento tecnologico, vista la prevista dismissione entro l'anno 2024 dell'immobile di Viale Ortles, sede della Fondazione Unimi *[ndr. alienabile in caso di necessità]*
- Le "torri del Magistretti", site in **Via Celoria 26**, attuale sede il Dipartimento di Bioscienze, potrebbero essere affidate in concessione a soggetti terzi, senza oneri per l'Ateneo, con un utilizzo vincolato a residenza universitaria.

LA NUOVA CITTÀ STUDI 2/2

Infine l'Università di Milano ipotizza un progetto finalizzato a costruire un polo digitale per la scienza della vita e le attività medico-sanitarie, nel cuore di Città Studi. Il Polo, connesso per mezzo di banda larga, e quindi in tempo reale, alle strutture di ricerca di laboratorio presenti in MIND provvederà a dare alla ricerca del campus il supporto digitale indispensabile per il mantenimento e l'analisi dei megadati che caratterizzano la ricerca bio-medica moderna ed elaborerà le tecnologie di Intelligenza Artificiale che rappresenteranno il reale valore aggiunto della ricerca biomedica dell'Ateneo. Il polo sarà molto impegnato nell'insegnamento con formazione digitale di terzo livello per creare nuove figure professionali altamente competenti dal punto di vista informatico, e con attività didattiche di formazione continua con corsi post-laurea e strutture per stage. Presso il polo di Città Studi verrà anche trasferito l'incubatore di spin-off oggi sito in viale Ortles.

Circa il 36% della superficie di Città Studi, 66.585 mq, è destinato alla rifunzionalizzazione mentre il 39% all'alienazione.

IPOSTESI DI PROGETTO SCIENTIFICO PER LE SEDI IN CENTRO

Mantenimento in via Festa del Perdono e via Conservatorio/Passione delle funzioni amministrative e didattiche delle facoltà di Studi Umanistici, Giurisprudenza e Scienze Politiche, ma “parte delle attività didattiche e dei servizi agli studenti” per circa la metà degli studenti (3.800) di Scienze Politiche si svolgeranno a Città Studi.

Mantenimento uffici amministrativi di via S.Sofia/Mercalli in cui trasferire gli uffici amministrativi di via S.Antonio per i quali paghiamo un canone di locazione di 2,3 milioni all’anno a favore dell’Opera Diocesana (il contratto scadrà il 30/09/2023).

P.zza S.Alessandro: polo didattico post-laurea e master con trasferimento di Lingue a Città Studi (2.000 studenti).

Via Commenda 9 e 10: campus di Odontoiatria e dismissione di via Beldiletto.

SEDI DISTACCATE DA MANTENERE

Mantenimento di Via Grassi 74, via Corelli 136, via di Rudinì 8, Padiglione Niguarda; Lodi, Edolo, LASA di Segrate, CUS Segrate.

NON SI VIVE DI SOLO CAMPUS: COSTI RIQUALIFICAZIONI CENTRO E CITTA' STUDI ENTRO IL 2030

Costi per ristrutturazioni ed allestimenti per un totale di 263,2 milioni. Nel documento di Ernst & Young sono indicati 268,1 milioni. Ovviamente tali interventi si sommano a quelli già finanziati e deliberati nel programma triennale edilizio 2020/2022.

POLO	STRUTTURA	MQ LORDI	COSTO (in milioni di €)
CITTA' STUDI	Celoria 2	24.500	66,7
	Celoria 10	Aree esterne	20
	Mangiagalli 31 e 35	19.000	51,9
	Mangiagalli 32 e 34	21.500	60,3
MILANO CENTRO	Padiglione Alfieri (ospedale Policlinico) e S.Alessandro	15.000	60,8
SEDI DISTACCATE	Padiglione ospedale Niguarda	2.100	3,5
TOTALE		102.100	263,2

IN CONCLUSIONE

Ricordiamoci da dove siamo partiti ovvero dagli atti approvati nel 2018 dalla precedente *governance* (appena prima che il prof. Franzini diventasse Rettore) che prevedevano la creazione del Campus a Rho finanziandolo con l'azzeramento delle spese di manutenzione e funzionamento dell'intera Città Studi che sarebbe stata abbandonata.

Da sottolineare l'importanza di alcune scelte operate dall'attuale *governance* come: la scelta di un Ateneo su tre poli, la redistribuzione del rischio tra pubblico (noi) e privato (Lendlease) originariamente distribuita rispettivamente al 90% e 10% e successivamente più equamente redistribuita al 47%-53%, la scelta della vigilanza collaborativa con A.N.A.C. a garanzia della legalità e la contrattazione con Lendlease di un nuovo piano economico-finanziario che ha permesso il risparmio di 34 milioni di euro.

Attenzione alle criticità che permangono, ovvero la sostenibilità economica del piano edilizio dell'Ateneo nel suo complesso, con particolare riguardo per Città Studi: potremo avere difficoltà nel vendere le strutture che dovranno finanziare il piano; inoltre sarà necessario adoperarsi per reperire ulteriori fonti di finanziamento al fine di risolvere quello che è il peccato originale di tutto il progetto MIND, cioè il sotto-finanziamento pubblico. Infatti l'aver ottenuto a suo tempo "solo" 135 milioni di euro dallo Stato per un'operazione da oltre 1 miliardo di euro, è stato un magro risultato: soprattutto se consideriamo le difficoltà in cui si trovavano al tempo Comune e Regione che dovevano a tutti i costi rilanciare l'area EXPO per coprire l'enorme buco di bilancio che avevano creato nel 2015. Senza dimenticare che il Governo dell'epoca destinò ben 1,5 miliardi di euro in 10 anni all'I.I.T. (centro di ricerca genovese, privato ma finanziato da soldi pubblici) per creare in quell'area Human Technopole: un finanziamento enorme rispetto al nostro.

**A CURA DI DAVIDE LO PRINZI
PER LA F.L.C. C.G.I.L. D'ATENEIO**