

Il peccato originale di tutto il progetto campus MIND è il sotto-finanziamento pubblico. Infatti l'aver ottenuto a suo tempo, nel 2017, "solo" 135 milioni di euro da Governo e Regione per un'operazione da oltre 1 miliardo di euro, è stato un magro risultato: soprattutto se consideriamo le difficoltà in cui si trovavano 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. E quale miglior modo per rilanciare un'area, che portarci 20.000 persone che si muovono, mangiano, risiedono, consumano? **Noi non siamo contrari al progetto scientifico, diciamo semplicemente che non è sostenibile economicamente per il nostro Ateneo. Le amministrazioni pubbliche non possono ricorrere a debito: rischieremo il commissariamento da parte del Ministero. Il che vuol dire che tutte le spese "accessorie" sarebbero a rischio: dal Fondo Comune d'Ateneo, al welfare (come ad esempio l'assicurazione sanitaria). Con riduzione della possibilità di operare nuove assunzioni e Progressioni Economiche Orizzontali.**

La volontà dell'Ateneo è chiara: salvare Città Studi. In sostanza, sommando gli studenti di Mediazione linguistica (4.600), Lingue (2.000), parte di Scienze Politiche (3.800), Beni Culturali (3.700), Matematica (1.780) ed Informatica (2.600), rimarranno nell'area circa 18.400 studenti, anche se nel 45% in meno degli spazi, creando così un nuovo campus umanistico. Si ricorda che la precedente *governance* prevedeva di trasferire 18.000 studenti a Rho, sempre con riduzione del 40% degli spazi, abbandonando Città Studi. Pertanto il Rettore Franzini ha mantenuto la promessa di sviluppo di un ateneo multipolare: Centro, Città Studi, MIND a Rho-EXPO, Lodi, Edolo.

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. **Abbiamo prosciugato tutti i nostri risparmi precedenti per vincolarli all'edificazione e allestimento di MIND. Nonostante ciò, al momento è certo solo il finanziamento per l'edificazione del campus mentre per gli allestimenti mancherebbero ancora 49 milioni. Rischiamo di tirare su dei palazzi nuovi che poi faremo fatica ad allestire e attrezzare. Per le future ristrutturazioni in Centro e Città Studi non ci sono ulteriori coperture finanziarie, al netto di quelle già deliberate.** A MIND, per i primi 27 anni non saremo proprietari dell'area e dovremo pagare un canone annuale, oltre a quello per i servizi. Il pagamento del canone annuale di 33 milioni per MIND, oltretutto rivalutabile annualmente (esclusa la parte dell'energia) sul base dell'indice ISTAT FOI, 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.

UniMi è certa che il proprio progetto edilizio complessivo riguardante MIND, Città Studi, Centro e Campus di Scienze Motorie al Saini 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. **Infatti, il disavanzo complessivo è di 370 milioni. Anche se riuscissimo ad operare vendite di immobili per 200 milioni di euro come ipotizzato e a ricevere un fondo di 40 milioni dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il disavanzo sarebbe comunque di 130 milioni:** il che comporta la necessità di fare ricorso ad ulteriori finanziamenti esterni o di operare futuri risparmi di gestione finora non preventivati.

Cessioni di immobili che non sarà semplice operare (come via Noto, Sesto San Giovanni, alcuni immobili di Città Studi) trattandosi di ben 15 edifici, da vendere entro il 2025, che dovrebbero finanziare, con i relativi risparmi di gestione, ben il 47% del canone per MIND. Dismettere tutti questi immobili entro il 2025 è un'ipotesi abbastanza irrealizzabile, tenuto conto che gli introiti

dalle vendite servirebbero proprio per ristrutturare quegli immobili di Città Studi da mantenere e in cui trasferire gli studenti provenienti dagli immobili alienati: rischia di essere “un gatto che si morde la coda”. Per questo si valuta la cessione degli immobili a una Società di Gestione del Risparmio.

Come se non bastasse, quell'unico finanziamento pubblico di 130 milioni sopra richiamato è a rischio di ritiro in quanto subordinato al fatto che i lavori edilizi del campus MIND si concludano entro il 2025, cosa improbabile dato che la stima della durata dei lavori è di 3 anni e sappiamo che in Italia di solito tali tempistiche si prolungano. Rimane inspiegabile poi la scelta di sviluppare un campus di Scienze Motorie al Saini (storicamente gestito in perdita dal Comune, contro cui a suo tempo ci siamo opposti in Senato) visto che a MIND Lendlease, la multinazionale che edificherà e gestirà il campus, erigerà strutture sportive a sue spese. **Da sottolineare poi, con amarezza, che Lendlease non sarà tenuta a edificare nel rispetto del risparmio energetico.** Infine, c'è il rischio che si perdano gli introiti dalle aziende ospitate in viale Ortles che verrà dismessa: fitti attivi che garantiscono al Fondo Comune d'Ateneo distribuito ai lavoratori 300.000 € l'anno. **Ecco: quello che noi non vogliamo è che i progetti edilizi dell'Ateneo siano pagati indirettamente dai lavoratori.**

CAMPUS MIND – PROGETTO IPOTIZZATO



18.000 studenti di 11 dipartimenti appartenenti alle facoltà di: parte di Scienze e tecnologie, Scienze del farmaco, Scienze agrarie e alimentari, parte di Medicina e chirurgia:

- DBS Bioscienze
- BIOMETRA Biotecnologie mediche e medicina traslazionale
- CHIM Chimica
- FIS Fisica “Aldo Pontremoli”
- DiSAA Scienze agrarie e ambientali - produzione, territorio, agroenergia
- SCIBIS Scienze biomediche per la salute
- DST Scienze della Terra “Ardito Desio”
- ESP Scienze e politiche ambientali
- DISFARM Scienze farmaceutiche
- DISFEB Scienze farmacologiche e biomolecolari
- DeFENS Scienze per gli alimenti, la nutrizione, l'ambiente

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

- 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 del COSP, servizi di sorveglianza e manutenzione, direzione Servizi per la Ricerca, uffici del Trasferimento Tecnologico).

CRONOPROGRAMMA

- Progetto definitivo: entro il 24/6/2024 ma sarà approvato per stralci per permettere prima l'inizio dei lavori.
- Edificazione circa 3 anni (è ammesso il subappalto): dal 14/11/2023 al 24/2/2027.
- Ultimazione dell'opera: edifici A, B, hub laboratori e serre entro il 2025; edifici D ed E entro il 2026; edificio C entro il 24/2/2027. L'inizio delle attività didattiche è previsto dal 1/10/2026. **La Regione ha posto come termine la consegna dell'opera entro la fine del 2025 paventando il ritiro del proprio finanziamento di 130 milioni se l'opera non sarà pronta entro quella data. Sarà sufficiente aver concluso parzialmente l'opera per non perdere il finanziamento?**
- Allestimento, presa in consegna dell'opera e inizio gestione: entro 1/3/2027.
- Collaudo (durata 6 mesi): entro il 22/8/2027.

SPAZI CAMPUS MIND

- Metri quadri totali di terreno che diverranno proprietà UniMi = 65.000.
- Metri quadri lordi che verranno edificati = 159.000 + 7.000 di variante.
- Metri quadri netti (calpestabili) che verranno edificati = 104.000 + 5.000 di variante (si tenga presente a tal riguardo che i mq netti attuali di Città Studi sono 184.000. La perdita di 75.000 mq equivale a - 40%).

RIQUALIFICAZIONE DI CITTA' STUDI E IMMOBILI DA VENDERE

Riqualificare Città Studi entro il 2026? Impossibile: ma per produrre i risparmi necessari al pagamento del canone per il campus MIND, sarebbe da riqualificare entro il 2026 per poter vendere numerose strutture i cui studenti poi si dovrebbero trasferire nella Città Studi ristrutturata.

ALIENAZIONI DA VALUTARE:

Nel caso in cui non si ricevesse il finanziamento di 41 mln per fondo ristori dal MIT sarebbero venduti:

- sia il settore didattico di Bioscienze di via Celoria 26 sia il Settore Didattico nel palazzo di via Golgi 19, mentre prima la vendita dei due immobili era in alternativa tra di loro. **Questo non permetterebbe di trovare posto per le aziende ospitate attualmente da Fondazione UniMi in viale Ortles, con conseguente ammanco sul Fondo Comune d'Ateneo di 300.000 €,**
- via Celoria 26 (Torri del Magistretti), mentre prima era previsto che sarebbe andata in concessione ad un Operatore per la realizzazione di residenze universitarie senza perciò generare ricavi da vendita,
- Palazzo Avanzini e Terreni San Faustino (dei quali sono stati venduti i diritti edificatori).

**IMMOBILI DA
MANTENERE (100.000
MQ):**

via Celoria 2, 10, 18, 20, 22,
26 (da valutare)

via Mangiagalli 25, 31, 32,
34, 37

via Saldini 50

via Celoria 16 (oppure in
alternativa via Golgi 19 solo
edificio Balena Bianca) (da
valutare)

via Valvassori Peroni 21

via Golgi 18 (serre)

**DISMISSIONI DI
AFFITTI:**

via S. Antonio 12

via Pace 10

via Livorno 1

**ALIENAZIONI (150.000
MQ):**

Non si vendono più via
Celoria 16, 20, 22, 26 e via
Baldiletto 1

Si vendono:

via Golgi 19 (novità,
escluso edificio 25010)

via Venezian 15

via Colombo 71

via Colombo 46 (novità)

via Pascal 36, 38

Sesto San Giovanni p.zza
Montanelli 1

LITA di Segarate via f.lli
Cervi 93

LASA di Segrate (novità)
via f.lli Cervi 201 (si valuta
una vendita INFN)

Crema FATTO

Via Kramer 4 FATTO

via Viotti 3 FATTO

via Vanvitelli 32

via Balzaretto 9, 11, 13

via Trenatacoste 2

via Cicognara 7 FATTO

via Noto 6, 8

viale Ortles 22

Gargnano via XXIV maggio
64

via Grasselli 7 FATTO

COSTI E FINANZIAMENTI PER I NOSTRI PROGETTI EDILIZI

Il nostro Ateneo si appresta ad affrontare investimenti per oltre un miliardo e ottocento milioni di euro, di cui gran parte (un miliardo e quattrocento milioni) imputabili all'edificazione, gestione e canone d'affitto del campus MIND per il quale il finanziamento pubblico ricevuto da UniMi è di meno del 10% della spesa complessiva. Solo un terzo di questi investimenti risultano finanziati: dovremo pertanto far fronte nei prossimi 30 anni a spese per oltre un miliardo e duecento milioni per i quali, a oggi, non c'è alcuna copertura finanziaria.

(in milioni di €, comprensivo di IVA)	SPESA	FINANZIAMENTO CERTO	POSSIBILE FINANZIAMENTO DA REPERIRE	FINANZIAMENTO DA REPERIRE (sono tutte ipotesi e stime)
CAMPUS MIND (2023/2052) – inizio attività didattiche 1/10/2026				
EDIFICAZIONE: CONTRIBUTO PRIVATO	236,9	236,9 a carico di Lendlease	0	0
EDIFICAZIONE: COFINANZIAMENTO PUBBLICO	135	130 contributo pubblico "patto Lombardia" + 5 per progettazione da Legge Bilancio 2017	0	0
EDIFICAZIONE: SPESA UNIMI	86,3	23 utili UniMi 2017 + 16,6 utili 2017/18 precedentemente destinati all'acquisto dei terreni + 5,3 mln utili precedentemente	41,4 fondo ristori 2023 Ministero Infrastrutture e Trasporti oppure in alternativa sarebbero venduti:	0

		destinati agli allestimenti	settore didattico di Bioscienze di via Celoria 26 (cosiddetta Balena Bianca), Fisica in via Celoria 16, via Celoria 26 (Torri del Magistretti) *	
CANONE (27 anni dal collaudo: 2026/2052) Dal 2053, pagheremo il solo canone dei servizi per una spesa annua di 17,5 milioni. Il canone complessivo, esclusa la parte dell'energia, è rivalutabile annualmente sulla base dell'indice "ISTAT FOI (esclusi tabacchi)". Il canone di disponibilità di 15,7 milioni sarà da pagare dal momento della consegna dell'opera, anche nel caso UniMi abbia ritardi negli allestimenti.	834,6 cioè 33,2 milioni all'anno per 27 anni [15,7 milioni (affitto) + 17,5 milioni (valore medio servizi gestionali ovvero: manutenzione ordinaria e straordinaria, energia, portierato, pulizie) /anno x 27 anni = 424 + 410,6]	0	0	834,6 Il canone annuale di 33,2 mln da pagare a Lendlease per 27 anni sarebbe quasi interamente finanziato (per 31,3 mln l'anno) con i risparmi di spesa da operare dal 2026: -15,8 mln di risparmio gestionale dalla vendita degli immobili alienabili; -6,3 mln per i ricercatori RTD-A; -1,5 mln per risparmi operati dalle Direzioni; -1,7 mln da locazioni passive e relativi costi di gestione; -6 mln da assegni di ricerca. **
ALLESTIMENTO E ARREDI (escluse attrezzature scientifiche)	142	20 utili UniMi 2017 + 22,7 utili UniMi 2019 + 41,7 utili UniMi 2020 – 5,3 utili che vengono destinati all'edificazione + 13,8 fondo edilizia universitaria 2023	0	48,8
TERRENI AREXPO 65.000 mq (da riscattare dopo il collaudo, cioè nel 2026)	16,8 (5,5 già pagati, circa 7 da pagare entro agosto 2023 e altri 4,2 nel 2026)	0	0	16,8 ***
TOTALE	1.451,6	510 (equivalente al 35,1%)	941,6 (equivalente al 64,9%)	
CITTA' STUDI (entro quando?)				
CAMPUS BENI CULTURALI via Celoria 10	68	45	0	23
CAMPUS UMANISTICO (Mediazione linguistica, Lingue e parte di Scienze politiche)	200		0	200
TOTALE	268	45 (equivalente al 16,8%)	223 (equivalente al 83,2%)	

CENTRO				
RIQUALIFICAZIONE ENRGETICA DEL PERDONO	29	10,5	0	18,5
RESIDENZE UNIVERSITARIE				
RESIDENZE	46,6	46,6	0	0
CAMPUS SAINI (2024/2056) – inizio attività didattiche 1/10/2026?				
CAMPUS SCIENZE MOTORIE SAINI (160.000 mq). Concessione gratuita da parte del Comune a UniMi per almeno 33 anni (2024/2056) a fronte della ristrutturazione, manutenzione e gestione (tramite CUS) a carico di UniMi.	71,9	12 da MUR + 2 da Regione + 2,3 vendita via Kramer, 3,5 risorse UniMi ex-isef + 0,2 utile vincolato UniMi (lotto 1 fase 1: edificio didattico, uffici, palestra indoor atletica, aule, laboratori, bar, palestre pallamano e polivalente)	40 (lotto 2: campi basket, tennis, tribuna calcio, foresteria) da sviluppare solo a fronte di finanziamenti privati e sponsorizzazioni	11,9 (lotto 1 fase 2 e lotto 1 bis: palestra didattica, spogliatoi, piscina, aule, uffici, mensa) + costi di gestione al momento solo stimati ****
SPESE EDILIZIE MIND + CITTA' STUDI + CENTRO + RESIDENZE + SAINI				
TOTALE	1.867,1	632,1 (equivalente al 33,9%)	1.235 (equivalente al 66,1%)	

*Possibile finanziamento di 41,4 fondo ristori 2023 dal Ministero Infrastrutture e Trasporti (MIT) oppure in alternativa sarebbero venduti:

- sia il settore didattico di Bioscienze di via Celoria 26 (cosiddetta Balena Bianca) sia il palazzo di Fisica in via Celoria 16, mentre prima la vendita dei due immobili era in alternativa tra di loro. Questo non permetterebbe di trovare posto per le aziende ospitate da Fondazione UniMi con conseguente ammanco sul FCA di 300.000 €;
- via Celoria 26 (Torri del Magistretti), mentre prima era previsto che sarebbe andata in concessione ad un Operatore per la realizzazione di residenze universitarie senza perciò generare ricavi da vendita.

**Il canone annuale di 33,2 mln da pagare a Lendlease per 27 anni sarebbe quasi interamente finanziato (per 31,3 mln l'anno) con i risparmi di spesa da operare dal 2026:

- 15,8 mln di risparmio gestionale dalla vendita degli immobili alienabili*;
- 6,3 mln per i ricercatori RTD-A**;
- 1,5 mln per risparmi operati dalle Direzioni***;
- 1,7 mln da locazioni passive e relativi costi di gestione****;
- 6 mln da assegni di ricerca*****.

*Vendite per 140.000 mq (via Noto, Sesto San Giovanni, alcuni immobili di Città Studi, ecc) considerando sia il settore didattico di Bioscienze di via Celoria 26 (cosiddetta Balena Bianca) sia il palazzo di Fisica in via Celoria 16 (poi sostituito da via Golgi 19), mentre prima la vendita dei due immobili era in alternativa tra di loro. Questa ipotesi della duplice vendita inoltre sarebbe esclusa nel caso in cui si accedesse al fondo di 41 mln del fondo MIT, pertanto è metodologicamente errato considerare entrambi per i risparmi sui costi di gestione.

**E' realistico conteggiare un risparmio annuale di 6,3 mln per i ricercatori RTD-A quando la spesa per i docenti è cresciuta del 24% negli ultimi 5 anni crescendo nel 2022 (+16,7 mln) e crescerà anche nel 2023 (+11,8 mln)?

***A nuovi costi per servizi aggiuntivi dovranno corrispondere razionalizzazioni di quelli esistenti e spesa per ricerca, trasferimento tecnologico, formazione e DSU dovranno rimanere costanti nei prossimi anni, ovvero per 27 anni.

****Riusciremo finalmente a concludere i lavori di ristrutturazione di via Mercalli per liberarci del canone di via S. Antonio che è oltretutto destinato a salire da 2,1 mln attuali a 3,2 mln nel 2024?

*****Si farà ricerca solo se finanziata da operatori esterni: la ricerca di base è a rischio.

Peccato che ipotizzare tutti questi risparmi fin dal 2026 sia una cosa irrealizzabile dato che vorrebbe dire riuscire a vender una quindicina di immobili (via Noto, Sesto San Giovanni, alcuni immobili di Città Studi, ecc) entro fine 2025. Inoltre, dati i tempi per le ristrutturazioni degli immobili che dovranno ospitare a Città Studi gli studenti che si trasferiranno, è inevitabile che ci saranno alcuni anni di sovrapposizioni dove avremo sia le vecchie sedi sia il canone per MIND. Ma per finanziare quelle ristrutturazioni, avremmo bisogno di fare le alienazioni che non possiamo fare se non abbiamo la nuova sede pronta: rischia di essere un gatto che si morde la coda.

*** UniMi dovrà trovare risorse proprie di cassa per pagare la parte mancante dei terreni ovvero 11.211.677 €. 16.580.036 € vengono destinati per l'edificazione e gli allestimenti di MIND. Non è chiara l'operazione che stanno facendo per i terreni e come possano destinare 16,5 mln all'edificazione quando 5,5 mln di questi sono già stati utilizzati per l'acquisto di parte dei terreni. C'è una sorta di partita di giro: in sostanza manca la cifra del costo terreni. Il problema è che circa 7 mln sarebbero da corrispondere ad Arexpo entro due mesi dalla Concessione (cioè entro agosto 2023) e 4,2 mln entro due mesi dal collaudo (perciò nel 2026). Che senso ha conteggiare anche i 7 mln da pagare a breve per i terreni, tra le risorse a disposizione per l'edificazione?

**** La gestione del centro Saini si autosostiene nel senso che non sono previsti ricavi ma UniMi non dovrà immettere risorse nel campus. Tra il 2027 e il 2031 si ipotizzano costi tra i 2,8 e 3 mln l'anno e ricavi tra i 2,8 e 3,5 mln. Per i primi 30 anni si dovranno ammortizzare i costi di investimento di 17,9 mln a nostro carico (di cui 6 mln già finanziati da UniMi). Per i primi 20 anni, in assenza degli ammortamenti, il risultato d'esercizio sarebbe positivo (circa 400.000 € l'anno) mentre per gli anni successivi al ventesimo, il risultato sarebbe negativo con punta massima di -300.000 € l'anno. Si ricordi che la precedente gestione MilanoSport, a tariffe calmierate come saranno quelle che noi dovremo offrire, registrava ogni anno un rosso di bilancio (-300.000 € nel 2019). Non sarebbe opportuno, una volta che si sta facendo un investimento non per edifici di proprietà ma su un'area di proprietà comunale e che rimarrà tale, prevedere almeno un utile gestionale che non si limiti semplicemente ad ammortizzare i lavori edilizi? Come si fa a definire in pareggio la gestione quando, superati i primi 20 anni, il risultato d'esercizio sarebbe sempre in negativo (anche dopo l'ammortamento edilizio dei primi 30 anni) con punte di -300.000 €?

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 solo 1.741.000 €.

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

La Regione ha posto il termine per la completa realizzazione dell'opera campus MIND al 31 dicembre del 2025 paventando il ritiro del proprio finanziamento di 130 milioni, come prescritto nella delibera CIPE n. 26 del 28 febbraio 2018.