

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 vicino a Rho 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 e perciò abbiamo votato contro. 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. Ecco: quello che noi non vogliamo è che i progetti edilizi dell'Ateneo siano pagati indirettamente dai lavoratori.**

I dipartimenti oggi presenti a Città Studi saranno trasferiti a MIND, a eccezione di Matematica e Informatica. La sede di via Noto è destinata alla vendita: gli studenti di Beni Culturali andranno a Città Studi così come quelli di Scienze Politiche che libereranno via Conservatorio in cui confluiranno gli studenti di Mediazione Linguistica e Culturale, permettendo così la vendita della sede di Sesto San Giovanni. **La volontà dell'Ateneo è chiara: salvare Città Studi.** In sostanza, sommando gli studenti di Scienze Politiche (8.000), Beni Culturali (3.700), Matematica (1.780) ed Informatica (2.600), rimarranno nell'area circa 16.000 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, ma 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 per MIND (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. 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 delle spese per il 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. La legge di bilancio 2024 destinerà 80 milioni tra il 2024 e il 2027 e Regione Lombardia destinerà ulteriori 15 milioni che permetteranno di dare copertura integrale ai costi di edificazione e allestimento di MIND. Nonostante ciò, il disavanzo complessivo è di 275 milioni. Anche se riuscissimo a operare vendite di immobili per 200 milioni di euro come ipotizzato (cosa tutt'altro che facile) e a ottenere un finanziamento futuro dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di 40 milioni, il disavanzo sarebbe comunque di 35 milioni: il che comporta la necessità di

fare ricorso a 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 2027, che dovrebbero finanziare, con i relativi risparmi di gestione, ben il 47% del canone per MIND. Dismettere tutti questi immobili entro il 2027 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, quel finanziamento pubblico di 130 milioni sopra richiamato potrebbe essere 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 dei massimi criteri del risparmio energetico.**

In conclusione, sono ancora tutti da reperire i costi per la ristrutturazione per 200 mln di euro per gli immobili di Città Studi da mantenere: ristrutturazione necessaria per poter alienare gli immobili di via Noto, Sesto San Giovanni e alcuni immobili minori di Città Studi per poter fare cassa. A tutto ciò si aggiungeranno circa: 40 mln per il “lotto due” del campus di Scienze Motorie al Saini, 20 mln per la riqualificazione energetica di Festa del Perdono e i 33 mln l'anno di canone che dovremo pagare nell'area ex-EXPO vicino a Rho per il Campus scientifico MIND per 27 anni, verosimilmente dal 2027. Sono costi notevoli. **Noi temiamo che, dovendosi incastrare vendite di immobili e ristrutturazioni, qualcosa possa andare storto e che quindi a pagarla possano essere i lavoratori con tagli al salario accessorio, al welfare, alle assunzioni. C'è anche un altro rischio, ancora più grande: il rischio che, di fronte a costi esorbitanti, l'ateneo debba rinunciare a Città Studi (con conseguenti problemi per l'insufficienza di spazi) o scindersi, con la creazione di un nuovo ateneo a MIND, cedendo i corsi scientifici che portano risorse (al bilancio e al Fondo Comune d'Ateneo). E' fondamentale che l'Ateneo non si scinda: restiamo uniti.**

CAMPUS MIND – PROGETTO IPOTIZZATO



18.000 studenti (nei verbali del 2023 della *task force* di MIND invece sono stimati 15.500 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. Nel documento preliminare dell’*Advisory Board* del 2021 sono indicati: personale dei dipartimenti interessati, segreterie studenti amministrative, sezione distaccata del COSP, servizi di sorveglianza e manutenzione, parte della Direzione Servizi per la Ricerca, uffici del Trasferimento Tecnologico. Nel successivo modello macro organizzativo approvato dal CdA nel 2023 vengono altresì indicati: personale bibliotecario e sezioni distaccate di ICT, CTU e SLAM.

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 1/10/2027. **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? La Regione potrà prorogare la scadenza di questo finanziamento europeo?**
- 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 2027? Impossibile: ma per produrre i risparmi necessari al pagamento del canone per il campus MIND, sarebbe da riqualificare entro il 2027 per poter vendere numerose strutture i cui studenti poi si dovrebbero trasferire nella Città Studi ristrutturata.

Il finanziamento di 80 milioni ricevuti nella Legge di Bilancio 2024, dovrebbe scongiurare l’ipotesi, che era stata valutata, di vendita del settore didattico di Bioscienze di via Celoria 26. E’ importante

che si trovi una sede per le aziende ospitate attualmente da Fondazione UniMi in viale Ortles (che sarà venduta), che con i loro fitti attivi garantiscono circa 300.000 € annui al Fondo Comune d'Ateneo: saranno collocate presso l'edificio LITA in via Ponzio 16. Le Torri del Magistretti, sempre in via Celoria 26, andranno in concessione ad un Operatore per la realizzazione di residenze universitarie senza perciò generare ricavi da vendita. La direzione ICT, il CTU e la Scuola di Giornalismo saranno collocati in via Mangiagalli 25.

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

via Celoria 2, 10, 16, 18, 20,
22, 26
via Mangiagalli 25, 31, 32,
34, 37
via Saldini 50
via Baldiletto 1
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):**

via Golgi 19
via Venezian 15
via Colombo 71
via Colombo 46
via Pascal 36, 38
Sesto San Giovanni p.zza
Montanelli 1
LITA di Segarate via f.lli
Cervi 93

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

Crema *VENDUTO**
Via Kramer 4 *VENDUTO**
via Viotti 3 *VENDUTO**
via Vanvitelli 32
via Balzaretto 9, 11, 13
via Trenatacoste 2
via Cicognara 7 *VENDUTO**
via Noto 6, 8
viale Ortles 22
Gargnano via XXIV maggio
64
via Grasselli 7 *VENDUTO**

* Gli immobili già venduti hanno generato un introito di 25,4 milioni che sono già stati impiegati come utili, perciò i 200 milioni necessari per la riqualificazione di Città Studi sono tutti da reperire.

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 15% della spesa complessiva. **Solo poco più di un terzo di questi investimenti risultano finanziati: dovremo pertanto far fronte nei prossimi 30 anni a spese per oltre un miliardo e cento 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 (2027/2053) – inizio attività didattiche 1/10/2027				
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 di 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 destinati agli allestimenti + 41,4 da	41,4 possibile futuro finanziamento fondo ristori 2023 dal Ministero Infrastrutture Trasporti (MIT) a fronte di spese sostenute. Nel caso questo	0

		Legge di Bilancio 2024	<u>finanziamento aggiuntivo andrà su altre spese.</u>	
<p>CANONE (27 anni dal collaudo: 2027/2053)</p> <p>Dal 2054, pagheremo il solo canone dei servizi per una spesa annua di 17,5 milioni.</p> <p>Il canone complessivo, esclusa la parte dell'energia, è rivalutabile annualmente sulla base dell'indice "ISTAT FOI (esclusi tabacchi)".</p> <p>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.</p>	<p>834,6</p> <p>cioè 33,2 milioni all'anno per 27 anni</p> <p>[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]</p>	0	0	<p>834,6</p> <p>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. *</p>
<p>ALLESTIMENTO E ARREDI (escluse attrezzature scientifiche)</p>	142	<p>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 + 38,6 da Legge di Bilancio 2024 + 15 da fondo Regione Lombardia 2023. <u>Avanzano 4,5 mln da destinare a altre spese (non sono conteggiati nel totale).</u></p>	0	0
<p>TERRENI AREXPO 65.000 mq (da riscattare dopo il collaudo, cioè nel 2026)</p>	<p>16,8 (5,5 già pagati, circa 7 da pagare entro agosto 2023 e altri 4,2 nel 2026)</p>	0	0	16,8 **
TOTALE	1.451,6	600,2 (equivalente al 41,3%)	851,4 (equivalente al 58,7%)	
CITTA' STUDI (entro quando?)				
<p>CAMPUS BENI CULTRALI via Celoria 10</p>	<p>44,8 (32,6 lotto 1 + 10 lotto 2 opzionale nuovo ingresso e auditorium + 1,1 progetto +</p>	<p>34,8 (19,5 da Ministero Università MUR + 15,3 utili UniMi. Lotto 1). <u>Forse avanzano 2,7 mln destinabili a altre voci (erano stati vincolati 18 mln e non 15,3)</u></p>	<p>10 (lotto 2, finanziabile con la vendita di via Noto)</p>	0

	1,1 collaudo)			
CAMPUS UMANISTICO (Verosimilmente per il trasferimento di Scienze Politiche)	200		0	200
TOTALE	244,8	34,8 (equivalente al 14,2%)	210 (equivalente al 85,8%)	
CENTRO				
RIQUALIFICAZIONE ENRGETICA FESTA 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	20 (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) + 11,9 (9 da accantonamenti e 2,9 da utili 2022 UniMi) lotto 1 fase 2 e lotto 1 bis: palestra didattica, spogliatoi, piscina, aule, uffici, mensa) + costi di gestione al momento solo stimati ***	40 (lotto 2: campi basket, tennis, tribuna calcio, foresteria) da sviluppare solo a fronte di finanziamenti privati e sponsorizzazioni	0
SPESE EDILIZIE MIND + CITTA' STUDI + CENTRO + RESIDENZE + SAINI				
TOTALE	1.843,9	724 (equivalente al 39,3%)	1.119,9 (equivalente al 60,7%)	

*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 2027:

- 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 via Golgi 19, nonostante la vendita dei due immobili fosse in alternativa tra di loro. Questa ipotesi della duplice vendita dovrebbe essere dato che la Legge di Bilancio 2024 ha destinato 80 milioni a UniMi, 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 4,3 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 2027 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 2026. 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 2027). 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.