

# IL CAMPUS SCIENTIFICO GLI SCENARI IMMOBILIARI

## Statale a Expo, rebus finanziamenti Un partner privato nell'operazione

Servono 350 milioni, intesa con un'azienda. Sale il valore degli edifici a Città studi

### Al vertice



● Il rettore della Statale Gianluca Vago (foto). Per il trasloco delle facoltà scientifiche nel campus dell'Area Expo serve una cifra tra i 350 e i 380 milioni di euro

● L'ateneo sta valutando l'opportunità di ricorrere al «project financing»

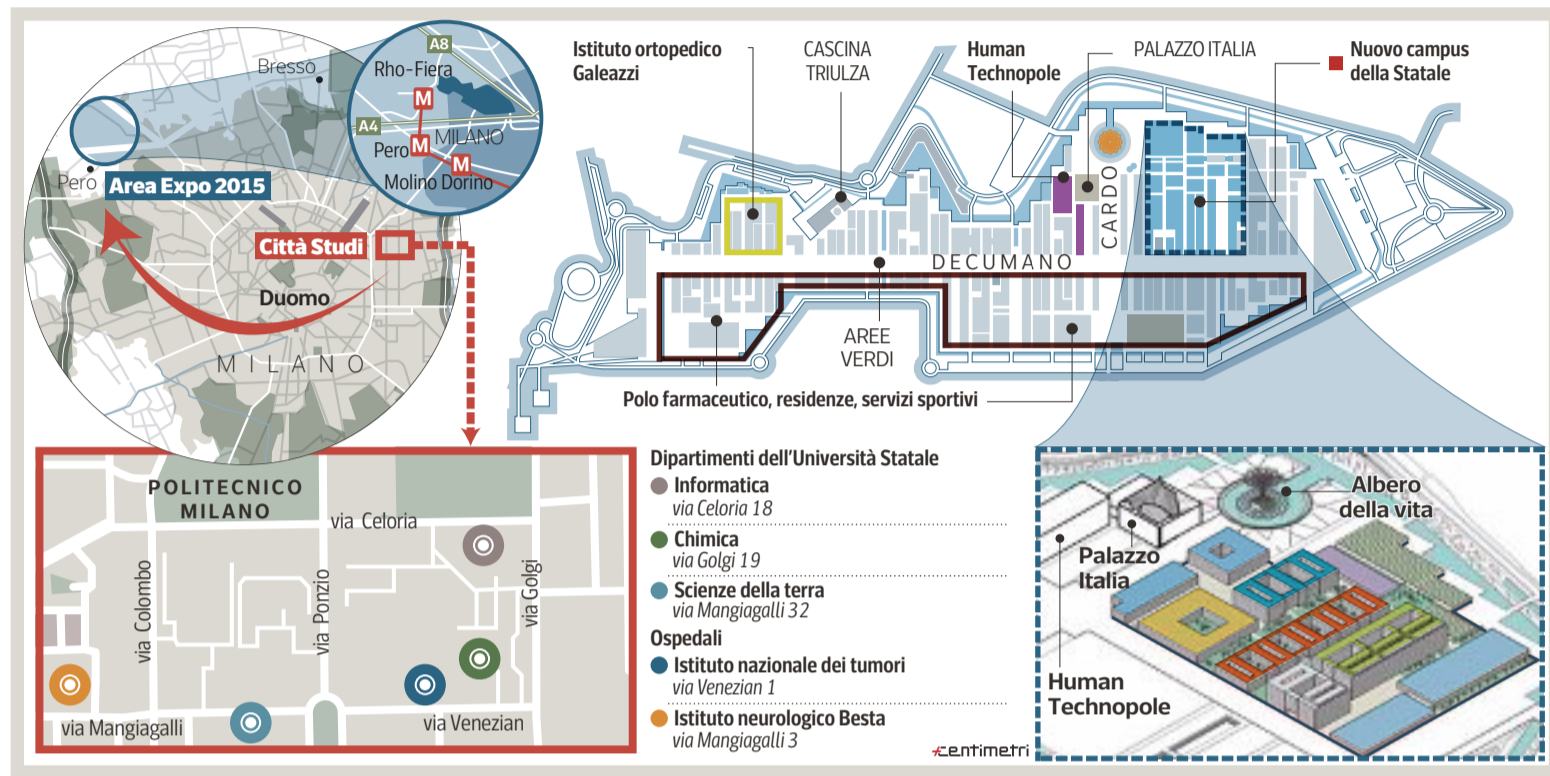
● In tal modo si punta a cedere il costo del trasloco a privati che rientrerebbero dall'investimento tramite la gestione dell'area, vale a dire l'affitto annuo versato dall'università

di **Simona Ravizza**

La domanda che da mesi toglie il sonno ai vertici della Statale è sempre la stessa: dove trovare i 350-380 milioni di euro indispensabili per concretizzare il trasloco da Città studi delle sue facoltà scientifiche sull'area Expo? L'idea è ambiziosa, motivata dalla necessità di rinnovare e riunire in modo organico edifici costruiti a partire dai primi del Novecento. E la questione è delicata: senza il trasferimento entro il 2022 di 20 mila studenti, docenti e ricercatori sul sito che ha ospitato l'Esposizione, rischierebbe di svuotarsi tutto il progetto di sviluppo lungo il Decumano e il Cardo, destinato a muovere due miliardi di euro di qui al 2117. Ma il rettore Gianluca Vago fin dall'inizio va ripetendo che il campus a Expo si farà solo in presenza di adeguate coperture economiche e finanziarie.

La novità è che adesso, oltre a una gara d'appalto tradizionale, per trovare i fondi si profila l'ipotesi — accennata nelle ultime settimane negli incontri con le facoltà interessate — di utilizzare il *project financing*, lo strumento che consente di fare costruire l'opera a spese di un'impresa privata che rientrerà dall'investimento tramite la gestione della stessa. In sintesi: il campus della Statale potrebbe essere costruito da una società privata alla quale l'ateneo si impegnerebbe a pagare un canone per un numero determinato di anni in modo da farla rientrare della spesa e consentirle ovviamente un margine di guadagno (altrimenti nessuno lo farebbe).

In gioco c'è la costruzione di campus scientifico avveniristico che potrà estendersi su oltre 180 mila metri quadrati lordi all'incrocio del Decumano e del Cardo verso Roserio (di fianco a Padiglione Italia e all'Albero della Vita), immer-



so in un parco verde, con impianti sportivi e residenze per studenti, ricercatori e visiting professor. Fino ad ora il piano della Statale per coprire i 350-380 milioni di spesa era di utilizzare il finanziamento ad hoc di 135 milioni del governo Renzi, fare un mutuo e indebitarsi con le banche per altri 130 e ricavare gli ultimi 120 dalla vendita del patrimonio immobiliare. A tal proposito

nelle ultime ore sono arrivate notizie positive dalla stima aggiornata del valore degli immobili. Per l'Agenzia del territorio gli edifici di proprietà della Statale a Città studi nella zona Celoria-Ponzio-Venezian-Golgi valgono 85 milioni di euro contro i 60 milioni ipotizzati inizialmente. E sale a oltre cento milioni, secondo l'*advisor* immobiliare incaricato di occuparsi dei 12

immobili più periferici, il possibile ricavato per gli stabili di via Balzaretti, viale Abruzzi, via Vanvitelli, via Pascal, via Viotti, via Kramer, viale Ortles, via Comelico, via Cicognara, via Grasselli, via Trentacoste e della sede di Segrate.

Ma i problemi non sono risolti. Per costruire, la Statale ha bisogno di soldi subito, mentre la vendita degli immobili non potrà in teoria avvenire prima di sei anni, al momento cioè del trasferimento sul sito Expo (alienare gli edifici occupati vorrebbe dire poi doverci pagare l'affitto). Va ricordato, poi, che il Demanio è interessato agli immobili di Città studi per realizzare un nuovo Polo dell'amministrazione pubblica in cui concentrare gli uffici statali, trasferendo circa 1.600 impiegati. Ma il possibile ricavato dalle vendite di Celoria-Ponzio-Venezian-Golgi non coprirebbe, comunque, tutti i costi: ci sarebbero da trovare anche possibili acqui-

**20**  
Le migliaia di studenti, ricercatori e docenti che dovranno traslocare da Città studi ai terreni dell'Expo entro il 2022

**85**  
I milioni del valore degli edifici Celoria-Ponzio-Golgi-Venezian per l'Agenzia del Territorio, contro i 60 ipotizzati inizialmente

renti per gli stabili più periferici con i tempi che potrebbero allungarsi. Di qui la soluzione ipotizzata di ricorrere al *project financing* che, nella convinzione dei vertici dell'ateneo, garantisce l'immediata fattibilità dell'opera grazie a capitali privati. La Statale potrebbe, poi, sostenere il canone annuo da versare per fare rientrare l'impresa dall'investimento con i risparmi in spese di elettricità e pulizia grazie al trasloco nello spazio più raccolto di Expo (la riduzione dalle uscite è stimata tra i sei e gli otto milioni annui).

Non mancherà un nuovo dibattito tra i detrattori del progetto: da mesi una fronda interna di docenti e studenti vuole boicottare il trasloco, considerato uno spreco di soldi pubblici e deleterio per Città studi che dovrebbe trovare una nuova identità. In ogni caso il rischio che sembra scongiurato è il buco nei bilanci dell'università.

### La mobilitazione

#### Gli studenti di Fisica: no al trasloco

Gli studenti della facoltà di Fisica si mobilitano sul trasferimento nell'ex sito Expo. Sul progetto a breve si esprimerà il dipartimento. I rappresentanti dei ragazzi, pur sottolineando la necessità di analizzare il piano oggi in un'assemblea, mettono nero su bianco la loro posizione con un volantino: «Siamo sempre stati contrari all'ipotesi di spostamento. Oltre ai problemi dell'eventuale campus ad Expo, c'è il rischio che durante gli anni di costruzione — per sui l'Università si indebita a livello massimo — Città studi non veda più finanziamenti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Il progetto

## E il Collegio internazionale prenota il Decumano Si chiamerà Welcome (H)all

Polo bis da 33 mila metri quadrati con tennis e calcetto

**230**

I posti disponibili con l'ulteriore ampliamento previsto per il 2020. Già da settembre di quest'anno ci saranno 53 nuovi posti che si aggiungono ai 120 già effettivi

Le riunioni si susseguono a ritmo serrato, il progetto da 33.400 metri quadrati sta prendendo forma. Il suo nome è Welcome (H)all. Il Collegio di Milano di via San Vigilio 10, a due passi da Famagosta, è pronto al raddoppio sul sito Expo, con 52 camere, ristorante e bar, un centro per l'internazionalizzazione, spazi per attività di formazione e socializzazione, impianti sportivi. Oggi il campus di Famagosta — immerso in 30 mila metri quadrati e creato dalla

Fondazione Collegio delle università milanesi (sostenuta dai sette atenei cittadini) — ospita 120 tra studenti e visiting professors. Da settem-



**Innovativo**  
Sarà aperto 7 giorni su 7, 24 ore su 24, un fulcro relazionale con al centro il benessere psicofisico

bre ci saranno altri 53 posti e per il 2020 è previsto un ulteriore ampliamento per arrivare a un totale di 230. Ma nel frattempo il Collegio di Milano guarda anche all'area che ha ospitato l'Esposizione universale, su cui è previsto il trasferimento delle facoltà scientifiche della Statale, l'Human Technopole (il centro dedicato alla medicina predittiva spinto dall'ex premier Matteo Renzi), il trasloco dell'ortopedico Galeazzi della famiglia Rotelli e l'inse-

diamento di imprese del Pharma e biotecnologiche. Nei documenti che accompagnano la manifestazione di interesse avanzata a Lendlease, il colosso internazionale che si è aggiudicato la gara per il masterplan, il Collegio di Milano spiega il progetto: «Welcome (H)all sarà aperta 24 ore su 24, 7 giorni su 7, multilingue.

La struttura si proporrà come un vero e proprio fulcro relazionale che pone al centro il benessere psicofisico delle persone — si legge —. Si tratterà di un luogo acco-

### In carica



● Stefano Blanco direttore generale del Collegio di Milano

gliente, con spazi interattivi per la famiglia e i giovani, dove i cittadini del sito interagiranno per fruire di servizi comuni». Lo slogan è: «Qualcosa di più di un semplice luogo, ma un vero e proprio contesto per chiunque voglia studiare, ricercare e lavorare in maniera innovativa».

Nel progetto della Welcome (Hall) è prevista la realizzazione di un campo da calcio, quattro da tennis e calcetto, uno di pallavolo e basket con tribune e una palestra. L'idea è nata in continuità con l'Expo Village, la casa delle delegazioni dei Paesi partecipanti all'Esposizione universale: la Fondazione aveva avuto la sua gestione complessiva, accogliendo per dieci mesi circa cinquemila ospiti provenienti da 130 nazioni. La tipologia di investimento è ancora da definire: non è escluso il ricorso a un finanziamento bancario.

S. Rav

© RIPRODUZIONE RISERVATA