

Università Viaggio nell'area in vendita per finanziare il campus Expo. Gli esperti: valore superiore ai 300 milioni

Città studi, il tesoro immobiliare

Edifici storici e facoltà in condominio con residenti e uffici: pregi e difetti del distretto

di **Elisabetta Andreis** e **Federica Cavadini**

Viaggio tra le palazzine storiche e moderne nel campus diffuso della Statale a Città studi, un patrimonio pronto a essere messo sul mercato per finanziare il trasloco dell'ateneo sull'area Expo. Un «tesoretto» da 300 milioni.

a pagina 4

Viaggio-inchiesta negli edifici che l'università Statale vende per finanziare il nuovo polo scientifico a Expo. In alcune sedi le facoltà convivono con abitanti e uffici. Assimpredil: più ricavi con una dismissione graduale

Tra palazzi storici, corsi condominiali e aule in portineria. Il campus diffuso vale 300 milioni

Edifici quasi nuovi e altri di un secolo fa. Ristrutturati. Fatiscenti. Grandi complessi, ma anche palazzine liberty signorili e stabili di edilizia civile dove non diresti mai che c'è l'università. Eppure aule e laboratori sono lì, tra una portineria e un citofono con scritto «signor Rossi».

Ecco dove abita la Statale a Città studi, ecco il campus diffuso da 250 mila metri quadrati che l'ateneo è pronto a mettere sul mercato per pagare parte del trasferimento sull'area Expo, votato a maggioranza martedì. Anche perché restare (e ristrutturare) sarebbe molto costoso, spesa da 400 milioni di euro.

Il rettore Gianluca Vago ha dichiarato che dal patrimonio immobiliare di Città studi l'ateneo può ricavare cento milioni. Ma il valore catastale registrato dall'università è di 160 e per gli immobiliari si deve puntare ancora più in alto: «Se non si avesse fretta, con quelle metrature si potrebbero ottenere 300 milioni», secondo Enzo Albanese, presidente di Fimaa, l'associazione degli intermediari. E l'istituto di ricerche Scenari immobiliari che ha realizzato uno studio *ad hoc*, conferma quei valori. «Il piano di dismissione deve essere graduale — raccomanda Marco Dettori, presidente di Assimpredil —. Occorre spacchettare, differen-

ziare i palazzi e modulare la destinazione d'uso con un Pgt più flessibile dell'attuale». Ideale sarebbe trovare l'acquirente giusto per ogni edificio «aprendosi a un confronto aperto anche con gli operatori privati», precisa Mario Breglia presidente di Scenari immobiliari. E non gestire il complesso con un solo interlocutore e Cassa depositi e prestiti a fare da regista unico.

Le proprietà dell'ateneo sono a Città studi ma anche oltre, da piazza Tricolore fino a Lambrate. Nel cuore del campus, in via Saldini al 50, il Palazzo delle scienze con il Dipartimento di matematica è un edificio solenne. Ma antico: «Aule e laboratori andrebbero rimodernati», dice un laureando. Per gli immobiliari potrebbe trovare un compratore a 9,5 milioni e magari «diventare sede per un'agenzia internazionale come l'Eba (European banking authority)». Più avanti, in via Colombo la Statale possiede palazzi diversissimi tra loro. Alcuni trascurati, altri nuovi come quello all'angolo con via Mangiagalli: duemila metri quadrati di superficie, per due milioni di introiti. «Nella dismissione avrebbe vita facile se l'acquirente fosse sempre un'università o un istituto di ricerca». E sono della Statale anche sette numeri civici di via Mangiagalli. Il 31 all'ingresso ha ancora la vecchia insegna «Morfologia

umana» e con le ultime piogge «si è allagato tutto, anche se hanno rifatto molte aule», spiega una segretaria lì da trent'anni. È uno dei palazzi più preziosi questo, il valore di mercato potrebbe superare i 6 milioni. Alcuni immobili in via Golgi valgono però il doppio.

Ora in via Celoria. Questo, il cuore della ricerca, è il fortino dei ricavi potenziali: il civico 26 potrebbe attirare fino a 19 milioni, il 16 venti milioni e il 10, angolo via Ponzio, circa 17.

Ancora avanti. Nello stabile anni Cinquanta di Via Balzaretto 9 ecco la sede di Farmacologia, con gli studenti piazzati a studiare anche sul tavolo all'ingresso davanti alla portineria. In via Vanvitelli 32, sede di Biotecnologie e Farmacologia, è un palazzo degli anni Venti, vale quasi nove milioni.

Ancora un pezzo di università nasosta, nella palazzina di via Cicognara 7. «Un trasferimento? Non ci credo, lo dicono da vent'anni — è scettico Antonio Tartaglia, tecnico di laboratorio —. Sistemazione inadeguata, in un condominio, e molto costosa per l'ateneo, paghiamo l'acqua come fossimo un albergo».

Verso Lambrate ecco in via Viotti 3/5 il dipartimento di Biologia e genetica. Palazzo nuovo, su quattro piani. La custode è solitaria: «Prima era un continuo via vai, ora vengono in pochi e la ristrutturazione viene continuamente rimandata». Stessa zona, via Trentecoste 2, edificio modernissimo: dentro, laboratori su cinque piani, qui lavorano una cinquantina di ricercatori: valore da 2 a 4 milioni.

Altro immobile della Statale è vicino a viale Corsica: via Grasselli al 7, i tendoni verdi alle finestre, non assomiglia alla sede di un ateneo. E a suonare il campanello «Università studi», a metà giornata, non risponde nessuno. Sono duemila metri quadrati, a catasto è segnato per un milione, per il mercato potrebbe arrivare a 1,6 milioni.

Verso il centro invece la Statale ha uno stabile d'epoca in **via Kramer 4**, dietro piazza Tricolore, che ospita il dipartimento di Scienze Motorie. È una delle sedi dell'ateneo più piccole, 600 metri che per la Statale valgono meno di mezzo milione, per il mercato il doppio.

Questa la fotografia oggi, il trasloco sul sito di Expo se va in porto, sarebbe non prima del 2021. Intanto all'ateneo il campus di **Città Studi** continua a costare 18 milioni di euro l'anno fra spese di gestione e manutenzione. In attesa di acquirenti.

**Elisabetta Andreis
Federica Cavadini**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Viotti 2,7 milioni



Balzaretti 9 milioni



Mangiagalli 17,5 milioni



Colombo 2,2 milioni



Kramer 0,5 milioni



Cicognara 1,7 milioni



Grasselli 1 milione



Varvitelli 8,4 milioni



**1 Saldini 50**

Palazzo delle scienze, antico edificio con dipartimenti di Matematica

2 Viotti 3/5

Edificio degli anni Sessanta ospita il Dipartimento di Biologia e Genetica, ormai poco utilizzato, da anni si parla di trasloco

5 Balzaretti 9

Stabile degli anni Cinquanta, Scienze farmaceutiche

4 Mangiagalli

Diversi dipartimenti scientifici occupano sette numeri civici lungo la via: il complesso vale quasi 30 milioni

5 Colombo 71

Immobile, anni 20, Scienze farmaceutiche. Laboratori

rinnovati ed efficienti

5 Kramer 4

Struttura degli anni Quaranta, Scienze biomediche

7 Cicognara 7

Edificio degli anni Settanta, Scienze della terra e ricerche in Medicina termale.

8 Grasselli 7

Immobile degli anni 50, uno dei più piccoli. Contiene anche appartamenti di privati cittadini

9 Vanvitelli 32

Palazzo degli anni Venti, Biotecnologie mediche



Via Saldini 9,4 milioni