

ITALIAN TROPHY BUILDINGS

2011





Spazio Sesto
Sesto San Giovanni, Milano

L'acquisto del complesso si collocava nella strategia di crescita del fondo Spazio Industriale, soggetto leader in Italia negli investimenti in immobili d'impresa sia tramite operazioni di sale e lease back, sia con l'acquisto di immobili da investitori generalisti. All'epoca (2006) Spazio Industriale operava con diverse SPV ed un costituendo fondo immobiliare possedendo un ampio portafoglio costituito da immobili a reddito, immobili vuoti da riposizionare e operazioni di sviluppo. Il target acquisitivo di Spazio Industriale erano tutti gli immobili posseduti da gruppi industriali quotati, prefissandosi l'obiettivo di costituire il principale portafoglio di immobili mono-tenant e cielo-terra nel settore industriale. All'epoca diverse società del MIB 30, gruppi esteri quotati e primari gruppi industriali italiani erano già conduttori del fondo.

Si presentò l'opportunità di comprare quella che io ritenni da subito la fabbrica perfetta: edifici industriali bellissimi utilizzati per una attività industriale reale; un contesto urbano in trasformazione a 400mt da una fermata della metropolitana di Milano; una valorizzazione dell'investimento inferiore al valore del terreno.

L'immobile evoca un passato prestigioso, un'attività legata alla produzione ed al revamping di impianti e componenti per la produzione di energia pulita, con una manodopera qualificata ed invidiata in tutta Europa ed una futura sede direzionale fortemente voluta in adiacenza ai propri stabilimenti.

L'area di Spazio Sesto è il simbolo che testimonia le imprese, passate e presenti, di uomini eroici detentori del dominio della tecnica applicata nelle loro mani; con la certezza che il tempo che consumerà anche questo pezzo di storia arriverà il più tardi possibile.

Alberto Iori
Country Manager, Celtic Italy

The purchase of the complex has been conceived in a growth strategy of Spazio Industriale Fund, Italian market leader in industrial property investments both through sale & lease back operations and by the purchase of assets from different owners.

At that time (2006) Spazio Industriale was operating with different SPVs and a newly established Real Estate Fund owning a large portfolio composed by income properties, vacant assets to be refurbished and development projects. The acquisition target was dedicated to all those assets owned by industrial public companies, giving ourselves the goal to set up the biggest single-tenant Real Estate portfolio in the industrial sector. At that time several MIB 30 companies, foreign public groups and primary Italian industrial firms were already tenants of the Fund.

In 2006 I had the opportunity to buy what I immediately considered to be the perfect manufacturing complex: beautiful industrial buildings used for real industrial purposes; a urban plan under transformation 400mt far from a Milan metro station, an investment valorization lower than the value of the land.

The building evokes a prestigious past, an activity related to the production and to the revamping of systems and components for clean energy production, with skilled and envied manpower and a future headquarter strongly desired just next to its industrial sheds.

Spazio Sesto area is the symbol that shows the feats, past and present, of heroic men owners of the domain of the applied technique in their own hands, with the certainty that the time that will consume this piece of history will come as late as possible.

Alberto Iori
Country Manager, Celtic Italy

Spazio Sesto

Sesto San Giovanni, Milano

Visitare Spazio Sesto e per un attimo chiudere gli occhi passeggiando all'interno dei suoi tre edifici industriali dà ancora l'impressione di percepire i rumori dei martelli e dei torni di uno dei primi stabilimenti produttivi del nostro paese nei primi anni del '900. L'aria che si respira è come quella di 100 anni fa per la continua ricerca nello sviluppo di impianti d'energia, il contesto invece è decisamente diverso, con tecnologie all'avanguardia ed immobili che ormai da anni ospitano la principale sede produttiva per il sud-Europa di Alstom, azienda leader nelle infrastrutture per l'energia e i trasporti. In un libro dedicato ai Trophy Assets non poteva mancare un immobile industriale che rappresentasse la storia, il presente ed il futuro del lavoro in Italia.

Il complesso denominato Spazio Sesto ha origine nel dicembre del 1905 quando la società Ercole Marelli costruisce un grande stabilimento a Sesto San Giovanni per la fabbricazione di "agitatori d'aria" (gli odierni ventilatori), fino ad allora importati dagli Stati Uniti. Ercole Marelli diventa in pochi anni leader del settore a livello mondiale e decide di allargare la produzione ai motori elettrici, trasformatori ed elettropompe impiegando fino a 5.000 tra operai ed impiegati alla vigilia della seconda guerra mondiale. La Società raggiunge il suo massimo sviluppo nel secondo dopoguerra e nel 1963 il gruppo

Closing one's eyes when visiting Spazio Sesto and walking around its three industrial buildings will restore all the memories and sounds of the glories of Italian industry in the early twentieth century. The atmosphere is the same as one hundred years ago with the same innovative spirit, yet the urban context has changed dramatically. The latest technologies have now transformed the buildings which have become the southern European headquarters of Alstom, the world's leading energy solutions and transport company. Being the symbol of the history of Italian labour, it finds a place for itself within this book dedicated to Italian Trophy Buildings, in its own right.

The Spazio Sesto complex was founded in Sesto San Giovanni (near Milan) in December 1905 when Ercole Marelli based his production plant here. The factory manufactured "air agitators" (today's fans), previously imported from the United States, which became in a few years one of the world's leading companies in the sector. The company then started producing fans, small electric motors, centrifugal pumps and transformers, employing over 5,000 workers and clerks on the eve of the Second World War. The company continued to grow during the after war, totaling 7,100 employees by 1963. To keep pace with such impressive growth, the plants were updated, covering a total





Ercole Marelli tocca i 7.100 addetti. Di pari passo con la crescita della produzione gli stabilimenti furono modernizzati ed arrivarono a ricoprire un'area territoriale di circa 460.000 mq, oggi questa stessa area è interessata da un progetto di recupero urbano promosso attraverso un Piano Integrato di Intervento, del quale Spazio Sesto rappresenta la componente di mantenimento delle attività produttive.

Per far fronte all'abbassamento dei prezzi nel settore elettromeccanico la Ercole Marelli in pochi anni mette in atto una fase di ristrutturazione fino alla liquidazione (1981) e successiva incorporazione nel gruppo Firema (2003) dalla quale Alstom ha poi rilevato il marchio e le attività residue.

Nel processo di riconversione delle aree industriali dismesse di Sesto San Giovanni, avviato dall'Amministrazione Comunale a partire dalla seconda metà degli anni Ottanta, l'ambito ex Ercole Marelli, di cui Spazio Sesto fa parte, ha sempre assunto un ruolo rilevante per le sue notevoli dimensioni e per la sua localizzazione privilegiata in una zona ben servita da infrastrutture viabilistiche e di trasporto pubblico e in parte già destinata ad insediamenti direzionali e commerciali. Avvalendosi della possibilità fornita dall'Amministrazione Comunale, in data 20 maggio 2004 le società allora proprietarie dell'ambito ex Ercole Marelli ed il Comune di Sesto San Giovanni stipularono la convenzione attuativa di un Programma Integrato di Intervento, che nel suo complesso ha ridisegnato una superficie territoriale di 401.693 mq. Una parte rilevante della superficie interessata dal Programma (344.245 mq) era stata sottoposta ad un radicale intervento di trasformazione urbanistica preordinato all'insediamento di nuove attività produttive di beni e servizi e alla realizzazione di infrastrutture viabilistiche, parcheggi, piazze pedonali, aree verdi attrezzate, strutture comunali. Nella rimanente porzione di superficie territoriale (57.448 mq), coincidente con Spazio Sesto, è stata confermata la presenza delle attività del Gruppo Alstom (ed in parte minore delle attività manifatturiere di ABB), denominato "comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive".

area of around 460,000 square metres. Today this very area is the setting of major urban renewal sponsored by an Intervention Plan in which Spazio Sesto dominates.

To meet lower prices in the electromechanical sector, the company began a phase of radical restructuring and reorganization, until selling-off in 1981 and then a merger with Firema Group in 2003, now Marelli brand and activities belong to Alstom.

The former Ercole Marelli area, which also includes Spazio Sesto, played a key role in the conversion of the disused industrial areas in Sesto San Giovanni. This has been firmly supported by Local Administration since the second half of 1980. The considerably extended area was well linked to the road network and public transport network; it was already partly transformed into office and commercial spaces.

On 20th May 2004 the companies owning the former Ercole Marelli complex and the Municipality of Sesto San Giovanni signed an agreement on the implementation of a PII (Integrated Intervention Programme). The Programme reconfigured an overall area of 401,693 square metres. 344,245 square metres underwent considerable renovation and urban transformation. New companies based their production centres here, the road network drastically improved and car parking, pedestrian paths and piazzas, green areas and local structures were implemented. The remaining lot of land (57,448 square metres), that coincided with Spazio Sesto, hosted Gruppo Alstom's production plant called the 'Marelli division for the conservation of production activities'.

In the meantime, some of the works in the former Ercole Marelli area were completed and Spazio Sesto had to blend in within a context of continuous evolution, with newly built developments (ABB headquarters, Sesto San Giovanni University, NH Sesto San Giovanni Hotel, Medtronic) and others still under construction. Spazio Sesto included a recently built office property and three main industrial buildings

Nel frattempo parte delle opere del PII dell'area ex Ercole Marelli sono state realizzate ed il contesto in cui Spazio Sesto si inserisce risulta essere in grande trasformazione urbana con diversi insediamenti di recente edificazione (HQ ABB, Università di Sesto San Giovanni, NH Hotel Sesto SG, Medtronic) ed altri in fase di costruzione.

In una superficie fondiaria di 55.000 mq insistono tre importanti edifici produttivi di epoche e tipologie costruttive differenti e un edificio direzionale di recente edificazione. Gli immobili industriali hanno caratteristiche diverse che ben rispecchiano le differenti evoluzioni nell'edilizia industriale: struttura in mattoni a vista, in calcestruzzo/ferro ed in ferro.

Il primo è costituito da quattro corpi di fabbrica adiacenti tra di loro, un basso fabbricato di altezza di circa 4.30 mt adibito ad uffici/laboratori e tre capannoni per l'attività industriale formanti tre campate rispettivamente di altezza 18, 11 e 11 mt. La copertura a shed ed il rivestimento in mattoni pieni faccia vista lo rende uno dei migliori esempi di archeologia industriale nell'area milanese.

Il secondo fabbricato, più moderno, è anch'esso costituito da quattro capannoni attigui; la sua struttura portante è in carpenteria metallica con copertura a padiglione in due falde. L'altezza è di 8 metri.

L'ultimo dei tre immobili è un edificio in acciaio mono-piano di 30 metri di altezza; le sue dimensioni e volumi sono impressionanti ma assolutamente necessarie visto che al suo interno vengono prodotti trasformatori, turbine ed una più ampia serie di componenti per le maggiori centrali idroelettriche, nucleari, eoliche, solari e a gas del mondo. L'edificio è dotato di due carri ponte in parallelo uno avente portata di 400 ton e l'altro di circa 30. Annesso al capannone, sul lato ovest, risulta una stecca a due piani destinata ad uffici alta circa 7 metri.

of different styles that underscore the evolution of industrial architecture very well: exposed brickwork and concrete/steel structures.

The first industrial building is composed of four adjacent developments, a 4.30 metre tall office and laboratories building and three warehouses. The roof of the shed and the exposed brickwork represent one of the best examples of the industrial archeology in the area around Milan.

The second building is more modern, composing four adjacent warehouses. The main structure is made of metal with a foldable roof cover. It is 8 metres tall.

The last of the three buildings is a 30 metre high one-floor factory. Its impressive dimensions include all the necessary facilities to manufacture transformers, turbines and a wider range of components for major hydroelectric, nuclear, wind, solar and gas power plants in the world. The building is equipped with two parallel cranes. Next to the factory there is a 7 metre high office building.

All of these buildings were technologically updated to meet the new demands and requirements of the company.

The office building, called 'S', was completed in 2008. It was created to bring the administrative and management activities of the company closer to the production activities. The structure presents a pleasant modern character, even if it is nominally high-tech. The development is composed of three adjacent towers of ten, eight and five floors, aligned in order of height. The three towers feature a private reception area and a lift each. The sober and practical architectural style expresses the vision of the company that doesn't require prestigious office buildings but is more interested in the functionality of its production hub.





Tutti gli immobili sono stati oggetto di upgrade tecnologico in risposta alle moderne esigenze d'impresa.

L'edificio direzionale, denominato "S" ed ultimato nel 2008, è stato concepito per assecondare le esigenze dell'attuale conduttore di ottimizzare la vicinanza delle funzioni amministrative con quelle produttive. La struttura portante è in cemento prefabbricato, mentre i tamponamenti esterni in laterizio sono rivestiti di pannelli metallici che gli conferiscono un aspetto di gradevole modernità vagamente hi-tech. L'immobile è costituito in tre torri attigue di dieci, otto e cinque piani, costituenti un unicum a scalare. Le tre torri offrono la massima flessibilità disponendo di una zona reception esclusiva e di due ascensori indipendenti per ogni singola porzione. Lo stile architettonico è sobrio ma estremamente pratico, tipico degli uffici direzionali di imprese che non necessitano un indirizzo prestigioso ma badano alla concretezza del loro business. Il piano tipo è caratterizzato da una tradizionale pianta rettangolare che si sviluppa intorno al corpo scala centrale esteso per tutta l'altezza dell'edificio. Le finiture interne sono anch'esse semplici ma complete di tutte le dotazioni impiantistiche più recenti.

Spazio Sesto è un complesso senza pretese di pregio architettonico ma che vanta una funzionalità e una razionalità esemplari nel suo genere. Il non voler architettonicamente sopraffare le presenze industriali evoca un silenzioso gioco delle parti in cui l'edificio uffici - dallo stile sobrio e concreto - si erge rispettoso e fiero accanto ad imponenti edifici che hanno fatto e fanno tutt'ora la storia dell'industria del nostro paese.

Spazio Sesto è un compendio immobiliare di proprietà del fondo Spazio Industriale, fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso gestito da Prelios Società di Gestione del Risparmio Spa. Ad oggi il complesso è locato prevalentemente ad Alstom Italia. Celtic Italy ha mandato in co-esclusiva per la vendita degli assets del fondo Spazio Industriale.

In most cases each floor has have a rectangular plan with the staircase at the centre. The interior finishes are simple but equipped with the best and most up to date technologies.

Spazio Sesto is a down-to-earth complex that boasts a unique functionality and efficiency. The office building, without architectural extravagance, stands proudly alongside to the grand buildings that continue to play a very important role in the industrial landscape of Italy.

Spazio Sesto is a real estate complex owned by Spazio Industriale Fund, closed investment real estate fund managed by Prelios SGR Spa. The complex is mostly leased to Alstom Italia. Celtic Italy has a co-exclusive mandate for the sales of Spazio Industriale Fund assets.