



IL PROGETTO

Il concetto di rigenerazione urbana: nasce a Montebelluna un nuovo polo direzionale e logistico all'insegna dell'innovazione.

La manovra finanziaria 2026, che ha suscitato toni più da palio medioevale che da dibattito politico d'impronta economica, è basata sulla prudenza nella gestione dei conti pubblici. Con un valore complessivo stimato di oltre 18 miliardi di euro può apparire limitata anche se, in realtà, coniuga rigore e rilancio all'interno di un contesto economico fragile e soggetto a pressioni inflazionistiche, tensioni internazionali e vincoli calati dall'Europa. Non possiamo non sottolineare come la situazione che ora deve essere gestita sia l'eredità di quella insensata politica legata ai redditi di cittadinanza e al superbonus praticata nel recente passato e che, se fosse stata reiterata nel tempo, avrebbe portato il nostro Paese alla bancarotta. Ciononostante, e pur vivendo in un momento così complesso, questa manovra si inserisce in un momento in cui il nostro Paese ha saputo recuperare fiducia e credibilità a livello internazionale. Sicuramente, e senza scendere nel dettaglio, contiene punti qualificanti a favore dell'impresa, dal ritorno alla maggiorazione degli ammortamenti, all'attenzione rivolta alle aree deboli del Paese. Anche per ciò che riguarda salari e fisco vi sono elementi rivolti, da una parte, all'aumento della capacità di spesa delle famiglie, dalla riduzione delle aliquote Irpef per i redditi medi alla detassazione dei premi di produttività e degli straordinari festivi e notturni, alla detassazione dei livelli retributivi nei rinnovi contrattuali, agli incentivi per le assunzioni a tempo indeterminato. A tutto questo si aggiunge una proroga del bonus ristrutturazione al 50% con un approccio, e questo è un bene, molto più selettivo rispetto al passato. Infine, non si può dimenticare quanto disposto a favore del SSN che aggiunge 2,5 miliardi di euro ai 4 miliardi di euro già previsti dalla legge di bilancio dell'anno precedente. In conclusione, quindi, il giudizio che si può dare di questa manovra è positivo, soprattutto se contestualizzata nella situazione generale che stiamo vivendo. Certo, si sarebbe forse potuto fare di più, ma oggi la coperta è innegabilmente corta. Alcuni la criticano giudicandola carente di una vera strategia di crescita e la ritengono concentrata sui saldi di bilancio senza affrontare in modo strutturale i problemi di produttività e capitale umano, ma una dose di sana prudenza e di buon senso ci mette sicuramente al riparo da gravi inciampi che, anche in modo imprevedibile, l'attuale momento di instabilità potrebbe provocare.

Alessandro Riello



GIORGIO BASSO, ingegnere civile dal 1974, è libero professionista con studio a Montebelluna. Laureato con lode all'Università di Padova, è iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso dal 1977, dove ha ricoperto per quarant'anni ruoli istituzionali, fino alla Presidenza del Consiglio di Disciplina. Vanta una lunga esperienza nella progettazione, direzione lavori e collaudo di opere pubbliche (edilizia scolastica, impianti sportivi, reti fognarie, restauro monumentale) in oltre una ventina di comuni del Veneto. È consulente tecnico del Tribunale di Treviso, abilitato alla prevenzione incendi e coordinatore per la sicurezza nei cantieri. Ha seguito decine di corsi specialistici ed è stato componente di commissioni urbanistiche, ambientali e regionali.

www.studiotecniciogiorgiobasso.eu



CARLO CUSINATO, nato a Castelfranco Veneto nel 1993, consegue il diploma come Perito Industriale Capotecnico all'Istituto Tecnico E. Barsanti di Castelfranco Veneto. Con 10 anni di esperienza nel settore tecnico-impiantistico in qualità di Socio, Responsabile settore impianti meccanici e BIM Manager in Mountech Srl, guida un team multidisciplinare di 30 collaboratori con l'obiettivo di coniugare professionalità, esperienza e innovazione tecnologica al servizio della sostenibilità ambientale.

Per scoprire i progetti:
www.mountech.it

Team di progetto per EnerPark:
Ing. Silvia Baessato,
Per. Ind. Nicola Volpato,
Silvia Scappin.

Il progetto.

In questi ultimi anni, la rigenerazione urbana si è affermata come un paradigma imprescindibile per il futuro delle nostre città e paesi: non più espansione, ma rammendo. È proprio da questa logica che prende forma in EnerPark un progetto di riqualificazione edilizia e impiantistica sviluppato su di un compendio artigianale abbandonato al degrado per decenni, in via Feltrina Sud, nella periferia est di Montebelluna (TV).

L'intervento non si è limitato al recupero del patrimonio esistente interno alla proprietà, ma ha mirato a restituire un'identità a un'area urbana dimenticata, ricucendo una ferita evidente nel tessuto urbano locale di Montebelluna, trasformando un'area marginale in un nuovo polo funzionale e sostenibile. Il progetto ha inteso infatti coniugare sostenibilità, funzionalità e rispetto del contesto, puntando su soluzioni impiantistiche efficienti, in grado di adattarsi alla flessibilità d'uso futura degli spazi. Il progetto EnerPark ha interessato un'area di circa 15.000 m² su cui erano presenti tre edifici preesistenti, ognuno con caratteristiche differenti.

Il primo, un piccolo edificio per uffici realizzato negli anni '90 in laterocemento, si trovava lungo il margine nord ed era distribuito su due piani.

Il secondo, costruito negli anni '60 e poi modificato, occupava circa 6.000 m² su un unico livello lungo il lato ovest. Presentava gravi problemi strutturali, impianti assenti o non funzionanti e una compartimentazione interna carente. Il terzo edificio, il più recente (primi anni 2000), era in cemento armato e precompresso, con due piani da 3.000 m² ciascuno. Al momento dell'inizio dei lavori (ottobre 2023) era ancora allo stato grezzo. Ha forma a "L" e si sviluppa lungo il confine est e via Cal Piccole.

La progettazione edilizia architettonica.

Il progetto ha previsto un'articolata operazione di riqualificazione integrale che ha incluso il completamento dell'edificio prefabbricato più recente, la demolizione e ricostruzione dell'edificio produttivo storico aggiornandolo alle esigenze della contemporaneità e della committenza, e la demolizione del corpo di fabbrica Uffici con la sostituzione con due nuove cabine elettriche dotate di impianti e installazioni moderni; sorgerà poi un quinto corpo, a fianco a queste due cabine, pensato per offrire servizi di ristoro a dipendenti e visitatori. Merita soffermarsi sul ruolo fondamentale di queste due nuove cabine elettriche. La più grande, eseguita interamente in c.a. in opera, costituisce il cuore pulsante dell'intero compendio. Da qui, come vene e arterie, viene incanalata

e distribuita l'energia attraverso cavidotti e tunnel interrati a tutti i fabbricati realizzati. La più piccola, prefabbricata in c.a., è una cabina Enel ausiliaria che contribuisce alla gestione energetica del territorio limitrofo.

Oltre a questi lavori è stato anche necessario adattare e adeguare gli spazi esterni per la viabilità e i flussi di accesso e uscita dall'area; negli spazi a parcheggio sono numerose le predisposizioni per la futura installazione di torrette di ricarica per auto elettriche.

Il nuovo fabbricato, appena realizzato a uso produttivo, è di 40.000 mc circa. Ha pianta rettangolare e la struttura è interamente in calcestruzzo armato, con una combinazione di elementi gettati in opera (fondazioni, setti, pilastri) e prefabbricati (solai, pannelli di tamponamento). Orientato parallelamente al confine ovest del lotto, si sviluppa su due livelli: un piano fuori terra con altezza utile di 9 m dove è presente una attività di imballaggio e stoccaggio e un piano interrato di 4,50 m, accessibile tramite una rampa carrabile, nel quale sono situati due depositi ed un'autorimessa per i dipendenti. Da questo interrato si accede anche alla centrale termica che alimenta interamente il compendio ed ospita la maggior parte degli impianti termici e idrici ed è allacciata, come detto, sia alla centrale elettrica a nord della proprietà che all'edificio frontistante via Feltrina Sud.

Questi collegamenti avvengono attraverso un insieme di tunnel e cavedi interrati in c.a. che sono accessibili anche agli operatori per le manutenzioni periodiche e installazioni future.

Il magazzino produttivo è collegato al fabbricato ristrutturato tramite una passerella sospesa, realizzata in acciaio e vetro, che consente il passaggio protetto tra laboratori, uffici e magazzino. Dal lato nord della passerella si accede a una terrazza che si affaccia sulla corte interna, dove si trovano i parcheggi, il locale per le emergenze dei vigili del fuoco e le pompe di calore Aermec per gli uffici recentemente ristrutturati. Il collegamento orizzontale sospeso consente l'unitarietà tra i due corpi da un punto di vista edilizio e funzionale. La proprietà ha collocato i propri uffici nell'edificio esistente ristrutturato, occupando una cospicua porzione del piano primo e parte del piano terra. Le restanti zone del fabbricato sono libere per future attività che vorranno insediarsi.

Concepito non solo, quindi, come un intervento tecnico ma come un gesto urbano, EnerPark ha voluto dare risposta a una domanda latente del territorio: quella di riappropriarsi di spazi produttivi e collettivi ormai esclusi dalla quotidianità, e reintegrarli in una visione contemporanea della città, attenta al comfort, alla sostenibilità e alla gestione degli spazi urbani.



In copertina, vista dall'alto del complesso Enerpark.
A lato, stato di fatto del lotto oggetto di intervento.

L'impianto.

**Efficienza e innovazione:
un impianto all'avanguardia tra architettura e
sostenibilità.**

Il nuovo polo si configura come un'infrastruttura strategica, capace di coniugare efficienza energetica, servizi e innovazione tecnologica, ponendosi come punto di riferimento per lo sviluppo industriale e direzionale dell'area.

Il nuovo impianto è stato concepito con un occhio attento all'efficienza energetica e all'integrazione architettonica, frutto di una progettazione che ha puntato a rispettare i requisiti minimi previsti in entrambi gli ambiti.

La generazione del calore è stata pensata tramite l'installazione di due pompe di calore idroniche reversibili aria-acqua ad alta efficienza e del tipo silenziata, modello NRB1100, ciascuna con una capacità di 295 kW frigoriferi e 315 kW termici. Le unità sono dotate di quattro compressori di tipo scroll ON-OFF, organizzati su due circuiti frigoriferi indipendenti, e utilizzano il refrigerante ecologico R410A. Questo sistema avanzato garantirà elevate prestazioni e un'efficienza energetica ottimale per l'impianto.

È stato progettato un impianto HVAC completo che garantirà riscaldamento, condizionamento e ricambio d'aria all'interno degli ambienti, integrando diverse tecnologie per massimizzare il comfort e l'efficienza energetica. Per gli ambienti puramente direzionali è stato scelto un impianto radiante a soffitto come terminale di impianto. Questo sistema si distingue per la capacità di coniugare prestazioni elevate, comfort acustico e alti standard di sostenibilità energetica, offrendo al contempo una soluzione estetica elegante e aperta. Una scelta tecnologica che risponde alle esigenze moderne di efficienza e benessere negli spazi di lavoro. Dove non è presente l'impianto radiante, è stato previsto un impianto a fan coil idronici di tipo incasso a parete o a soffitto canalizzato.

Il sistema di ricambio aria è stato realizzato con unità di trattamento aria (UTA) dotate di box filtrante posto prima dello scambiatore di calore, garantendo così un efficiente ricambio d'aria e deumidificazione degli ambienti.

Inoltre, in conformità al Decreto Legislativo 102 del 4 luglio 2014, la contabilizzazione generale dell'energia termica sarà effettuata in centrale termica, tramite contabilizzatori installati sui singoli circuiti, permettendo una precisa misurazione dei consumi di riscaldamento e raffrescamento per le singole unità presenti all'interno dell'edificio principale.

Ma non è tutto: uno degli aspetti più innovativi del progetto riguarda la telegestione, elemento

chiave per garantire prestazioni elevate nel tempo. Grazie a un avanzato sistema di controllo centralizzato, sarà infatti possibile monitorare in tempo reale i consumi energetici e intervenire tempestivamente in caso di anomalie.

Il sistema consentirà inoltre di pianificare in modo intelligente la manutenzione, riducendo costi e tempi di intervento. Una scelta che guarda al futuro, in linea con i principi della sostenibilità e della smart technology applicata agli edifici.

**Verso l'autosufficienza:
nasce la comunità energetica.**

Sul fronte della sostenibilità, il progetto prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico da 1 MW sulle coperture degli edifici, collegato direttamente al Power Center. Per garantire un utilizzo efficiente dell'energia prodotta, verranno integrate batterie di accumulo, in grado di immagazzinare l'elettricità e distribuirla in base alle reali necessità operative.

Ma il vero salto qualitativo sarà l'inserimento del sistema all'interno di una comunità energetica,

che permetterà di condividere l'energia rinnovabile prodotta tra gli edifici del complesso. In questo modo, l'energia solare potrà essere redistribuita in modo intelligente e dinamico, seguendo la produzione e i consumi istantanei di ciascuna unità, con un impatto positivo sia in termini ambientali che economici.

Un progetto che unisce efficienza tecnologica, responsabilità ambientale e visione futura, rendendo il nuovo polo un modello di riferimento per la gestione integrata e sostenibile dell'energia.

**Tecnologia e precisione:
la progettazione impiantistica passa dal BIM.**

L'intera progettazione impiantistica è stata realizzata adottando la metodologia B.I.M. (Building Information Modeling), una scelta che ha permesso di integrare in modo efficace le diverse discipline tecniche coinvolte. Grazie a questo approccio digitale avanzato, è stato possibile garantire un coordinamento preciso tra gli impianti e le strutture, consentendo un'analisi dettagliata di ogni passaggio tecnico e riducendo al minimo le interferenze in fase esecutiva.



In alto a sinistra, vista delle due unità esterne.
In alto a destra, vista della distribuzione delle linee idroniche verso la centrale termica, ubicata al piano interrato.
Sopra, vista dell'interno del nuovo magazzino.
A sinistra, vista dall'alto del complesso Enerpark durante la fase di cantiere.

