

Profilo della società M23 STP S.R.L.
Arch. Stefano Alonzi
Arch. Alessandro Tessaro

PREMESSA

M23 STP S.r.l. è una società di progettazione e consulenza tecnico costituita nel 2021 dagli architetti Alessandro Tessaro e Stefano Alonzi, con sedi operative in Veneto. La società nasce con una struttura interna e con un modello di gestione che integra progettazione architettonica, strutturale e impiantistica, direzione lavori e pianificazione economica degli interventi edilizi. Fin dalla fondazione, M23 ha orientato la propria attività verso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e l'edilizia residenziale, sviluppando interventi su fabbricati di media e grande scala, anche abitati, con attenzione alla minimizzazione delle interferenze di cantiere, alla continuità d'uso e alla sicurezza degli utenti. Il modello operativo della società si basa sul controllo dei processi, sulla pianificazione analitica delle fasi e sulla gestione coordinata della documentazione autorizzativa e tecnico-contabile: una struttura che consente di affrontare progetti complessi garantendo tempestività, controllo delle fasi esecutive, verificabilità e tracciabilità delle decisioni progettuali.

Il team interno è composto da professionisti giovani e qualificati – architetti, ingegneri, tecnici CAD e BIM, specialisti in rilievo e modellazione – in grado di gestire tutte le fasi di lavoro, dalla fattibilità tecnico-economica sino alla progettazione esecutiva cantierabile. La presenza diretta dei soci garantisce supervisione costante, coordinamento delle discipline, gestione delle interfacce progettuali e un approccio istituzionale ai rapporti con enti, amministrazioni e uffici tecnici comunali.

Accanto alle competenze architettoniche e strutturali, M23 ha sviluppato un know-how avanzato in materia di riqualificazione energetica, efficienza impiantistica e riduzione dei consumi, con padronanza degli strumenti normativi, autorizzativi e fiscali collegati alla sostenibilità ambientale. Tale conoscenza consente alla società di proporre soluzioni progettuali tecnicamente fondate e coerenti con gli obiettivi europei di riduzione delle emissioni, oltre a valutazioni economico-gestionali su cicli di vita operativi e manutentivi degli edifici.

L'attività della società comprende inoltre la direzione dei lavori e la produzione di elaborati grafici e tecnici in ambiente 2D e 3D, la redazione dei quadri economici, dei cronoprogrammi, delle analisi prezzi, degli atti amministrativi e della documentazione di appalto. Questo assetto consente a M23 di operare con continuità su interventi di riqualificazione e manutenzione del patrimonio edilizio di enti pubblici, garantendo supporto tecnico completo, coerenza progettuale e presidio costante delle fasi operative.

Con un portafoglio del 2021 di oltre 70 interventi di riqualificazione energetica / ristrutturazione completati e un'esperienza diretta nel settore residenziale pubblico, M23 si presenta oggi come struttura organizzata, affidabile e tecnicamente solida, in grado di affiancare la committenza pubblica con professionalità e visione di processo. Tale profilo risulta particolarmente coerente con le necessità di enti di gestione del patrimonio residenziale, come ATER, che richiedono partner progettuali dotati di competenza multidisciplinare, capacità programmatoria e sensibilità verso la riqualificazione sociale e urbana del costruito.

PROFILO SOCIETARIO – M23 STP S.R.L.

Dati Generali

- Ragione Sociale: M23 STP S.r.l. – Società tra Professionisti
- Anno di Fondazione: 2021
- Forma Giuridica: S.r.l. STP
- Sede Legale: Via Roma 35, 35010 San Giorgio delle Pertiche (PD)
- Sede Operativa: Via Marghera 7, Castelfranco Veneto (TV)
- Partita IVA / CF: 05383580288
- Iscrizione CCLAA: REA PD – 463718
- Oggetto Sociale: Progettazione e consulenza tecnica in ambito edilizio

Struttura Organizzativa

- Soci Fondatori:
- Arch. Stefano Alonzi – Direzione progettazione, iter autorizzativi, urbanistica e coordinamento
- Arch. Alessandro Tessaro – Direzione progettazione energetica, sostenibilità, impiantistica e gestione cantiere

Aree di Competenza

- Progettazione Architettonica
- Progettazione Strutturale
- Progettazione Impiantistica
- Progettazione Energetica e CAM/DNSH
- Efficientamento e Riqualificazione Energetica
- Direzione Lavori e Assistenza al Cantiere
- Pratiche Urbanistiche (PDC, SCIA, PA)
- Collaudi tecnico amministrativi
- Computi, Analisi Prezzi e Quadri Economici
- Rilievi, Modelli BIM, rendering e grafica tecnica
- Gestione Iter Autorizzativi con PA
- Project Management tecnico-amministrativo

Settori Operativi di Riferimento

- Edilizia Residenziale Pubblica ERP
- Riqualificazione di condomini e complessi abitativi
- Manutenzione straordinaria fabbricati esistenti
- Recupero patrimonio storico
- Nuove costruzioni industriali e produttive
- Edilizia privata residenziale e commerciale

Valori e Standard Operativi

- Pianificazione tempi/costi e controllo contabile
- Coordinamento con RUP e stazioni appaltanti
- Modello operativo BIM-Assisted
- Qualità documentale e uniformità standard progettuali
- Competenza su edifici abitati e cantieri complessi
- Approccio orientato alla sostenibilità (CAM – DNSH)
- Risposta rapida e struttura snella

Risorse Tecniche

- Software CAD/BIM (Autocad, Revit)
- Software strutturali e termotecnici
- Piattaforme di gestione computi e contabilità
- Procedure interne di controllo qualità

Garanzie Professionali

- Piano assicurativo professionale attivo
- Adempimento Codice Appalti
- Compliance normativa sicurezza e privacy
- Struttura finanziariamente stabile

Punti di Forza per il Settore Pubblico

- Esperienza diretta su fabbricati residenziali ERP abitati
- Capacità progettuale ed esecutiva completa
- Filiera interna per riduzione varianti e imprevisti
- Documentazione tecnica conforme alle richieste PA
- Interlocuzione fluida con uffici comunali e RUP
- Tempi di risposta rapidi e struttura organizzata

Disponibilità Operativa

M23 STP S.r.l. conferma disponibilità immediata a supporto tecnico-professionale verso enti pubblici proprietari e gestori di patrimonio abitativo, garantendo capacità progettuale continuativa e risorse dedicate.

M23 STP SRL
Via Roma 35, 35010 San Giorgio delle Pertiche (PD)
C.F./P.IVA 05383580288
R.E.A. PD n. 463718
Legale rappresentante: Arch. Stefano Alonzi

Castelfranco Veneto, 15 dicembre 2025

ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
gorizia
Il Prof. **Stefano Alonzi**
apc gorizia
stefano alonzi
albo sezione A
numero 260
architetto

Profilo Arch. Stefano Alonzi

L'Arch. Stefano Alonzi è architetto e dottore di ricerca in Urbanistica, con oltre vent'anni di esperienza nella progettazione architettonica e urbana, nel coordinamento di processi progettuali complessi e nella gestione tecnico-amministrativa di interventi pubblici e privati di media e grande scala. La sua attività professionale si caratterizza per un solido impianto metodologico, maturato attraverso la ricerca universitaria e consolidato nella pratica operativa su interventi di edilizia residenziale pubblica, riqualificazione del costruito e opere complesse.

È co-fondatore e Direttore Tecnico di M23 STP S.r.l., all'interno della quale svolge il ruolo di responsabile della progettazione architettonica, del coordinamento interdisciplinare e della pianificazione tecnico-economica delle commesse, con particolare riferimento agli interventi su patrimonio edilizio esistente e fabbricati ERP.

La sua formazione accademica presso l'Università IUAV di Venezia, con Dottorato di Ricerca in Urbanistica e ricerche post dottorato sulla città pubblica presso la Facoltà di Architettura – Università di Trieste, hanno contribuito a sviluppare un approccio progettuale rigoroso, orientato alla qualità architettonica, alla coerenza urbana e alla sostenibilità degli interventi pubblici. Parallelamente all'attività professionale ha svolto attività didattica universitaria come docente a contratto (ICAR/21), rafforzando competenze di analisi, metodo e controllo del progetto.

Nel contesto degli interventi ERP seguiti da M23 STP S.r.l., l'Arch. Alonzi cura:

- l'impostazione architettonica generale degli interventi;
- la definizione delle soluzioni distributive e tipologiche;
- la supervisione della progettazione esecutiva e della cantierabilità.
- il coordinamento tra architettura, strutture e impianti;
- direzione lavori
- la gestione degli iter autorizzativi e dei rapporti con enti e amministrazioni;

Ha maturato esperienza diretta nella gestione di interventi su edifici residenziali pubblici abitati, affrontando tematiche quali la continuità d'uso, la sicurezza degli utenti, la programmazione per fasi e la compatibilità tra esigenze sociali, vincoli normativi e sostenibilità economica. Opera con metodo strutturato nel dialogo con RUP, stazioni appaltanti e soggetti gestori, garantendo chiarezza decisionale, tracciabilità delle scelte progettuali e controllo dei tempi e dei costi.

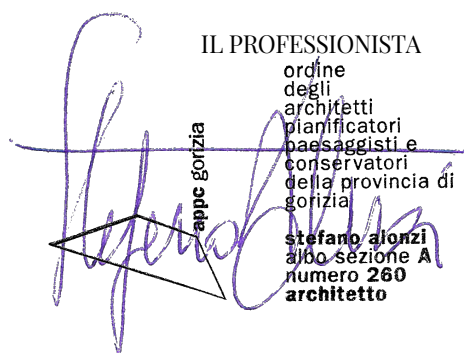
La precedente esperienza internazionale come Design Director e Project Manager per società di ingegneria estere ha ulteriormente consolidato le sue competenze nel governo del progetto complesso, nel coordinamento di team multidisciplinari e nella gestione di processi autorizzativi articolati, competenze oggi applicate in modo mirato al contesto della committenza pubblica italiana.

Il suo profilo professionale risulta particolarmente coerente con le esigenze di enti come ATER, che richiedono figure di riferimento in grado di coniugare qualità progettuale, solidità metodologica, esperienza accademica e capacità di gestione operativa degli interventi sul patrimonio residenziale pubblico.

Competenze chiave:

- Progettazione architettonica di edilizia residenziale pubblica
- Coordinamento multidisciplinare del progetto
- Gestione iter autorizzativi e rapporti con la PA
- Pianificazione tecnico-economica e controllo delle commesse
- Progettazione su edifici esistenti e fabbricati abitati
- Integrazione architettura–impianti–strutture

Castelfranco Veneto, 15 dicembre 2025


IL PROFESSIONISTA
ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
gorizia
appc gorizia
stefano alonzi
albo sezione A
numero 260
architetto

Arch. Alessandro Tessaro

L'Arch. Alessandro Tessaro è architetto laureato presso l'Università IUAV di Venezia, con una formazione specialistica orientata alla progettazione sostenibile, all'integrazione edificio-impianto e all'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente.

È Esperto in Gestione dell'Energia (EGE) e svolge attività professionale continuativa nel settore della riqualificazione impiantistica ed energetica di edifici residenziali pubblici e privati, con particolare riferimento a fabbricati abitati e complessi ERP.

All'interno di M23 STP S.r.l. ricopre il ruolo di direttore della progettazione energetica e impiantistica, occupandosi del coordinamento tecnico delle discipline MEP (impianti meccanici, elettrici e speciali), della definizione delle strategie di efficientamento energetico e della verifica delle soluzioni esecutive in relazione ai vincoli normativi, manutentivi ed economici tipici del patrimonio residenziale pubblico.

Ha maturato una esperienza pluriennale nella progettazione e direzione lavori di impianti tecnologici per edifici residenziali, industriali e pubblici, comprendente:

- impianti termici centralizzati e autonomi;
- sistemi di climatizzazione e produzione ACS ad alta efficienza;
- impianti elettrici e speciali per edifici residenziali complessi;
- sistemi a fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico);
- interventi integrati di riqualificazione energetica e adeguamento impiantistico.

Opera con continuità su edifici esistenti e abitati, affrontando le criticità tipiche degli interventi ERP: continuità di servizio, riduzione delle interferenze di cantiere, programmazione per fasi, affidabilità delle soluzioni impiantistiche nel tempo e contenimento dei costi di gestione e manutenzione.

È responsabile della modellazione energetica degli edifici, delle analisi prestazionali ante e post operam, della redazione degli APE, nonché della gestione dei requisiti ambientali e prestazionali richiesti dalla normativa vigente (CAM Edilizia, DNSH, PNRR). Supporta inoltre la committenza pubblica nella valutazione comparativa delle soluzioni impiantistiche in termini di costi iniziali, costi di esercizio e ciclo di vita.

Nel corso della sua attività ha maturato una significativa esperienza nella gestione delle pratiche di incentivazione e detrazione fiscale (Ecobonus, Superbonus, Conto Termico), nonché nella pianificazione tecnico-economica degli interventi, integrando le scelte progettuali con le esigenze di sostenibilità finanziaria degli enti gestori.

Il suo profilo professionale si distingue per una forte impostazione tecnica e operativa, orientata alla concretezza delle soluzioni, alla cantierabilità degli interventi e alla collaborazione strutturata con direzione lavori, RUP e uffici tecnici delle amministrazioni pubbliche. Tale approccio lo rende particolarmente idoneo al supporto tecnico-specialistico richiesto da enti di gestione del patrimonio residenziale pubblico come ATER, dove la qualità impiantistica, l'affidabilità nel tempo e il controllo dei costi rappresentano elementi centrali.

Competenze chiave:

- Progettazione impiantistica integrata (termica, elettrica, rinnovabili)
- Riqualificazione energetica di edifici ERP e fabbricati abitati
- Integrazione edificio-impianto e controllo delle prestazioni
- CAM Edilizia, DNSH, requisiti ambientali e PNRR
- Modellazione energetica, APE, analisi consumi
- Direzione lavori impiantistica e supporto al cantiere
- Valutazione costi di esercizio e manutenzione
- Supporto tecnico alla PA e collaborazione con RUP

Castelfranco Veneto, 15 dicembre 2025



ESEMPIO DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA – VIA GAVAGNIN 1–38, VENEZIA

CUP: F79J21013970005

Committenza: INSULA S.p.A. – Società strumentale del Comune di Venezia

Localizzazione: Via Armando Gavagnin 1–38, Venezia – Quartiere ERP “Pertini”

Tipologia intervento: Edilizia Residenziale Pubblica – edifici abitati

Importo lavori: € 1.845.015,00

Il complesso di edilizia residenziale pubblica “**Pertini**” è costituito da **17 blocchi residenziali**, ciascuno composto da **19 alloggi**, per un totale di **323 appartamenti**, ed è ubicato nel quadrante urbano compreso tra **via Gavagnin, via Ponti e via Vian**, nel Comune di Venezia – Mestre.

A partire dal 2021, **M23 STP S.r.l.** ha svolto lo **studio generale di riqualificazione energetica dell'intero complesso**, comprendente analisi preliminari, diagnosi energetiche e sopralluoghi estesi, condotti anche **con il coinvolgimento diretto delle associazioni degli inquilini**, al fine di valutare criticità, esigenze abitative e modalità di intervento compatibili con edifici occupati.

Sulla base di tale studio generale, M23 STP S.r.l. ha quindi **seguito direttamente la progettazione e lo sviluppo di quattro interventi di riqualificazione**, avviati a partire dal **2022** e proseguiti in modo continuativo **fino ad oggi**, di cui **l'ultimo attualmente in corso di esecuzione**.

Complessivamente, nell'ambito di questo programma unitario, risultano **già riqualificati 9 blocchi residenziali**, attraverso interventi coordinati e progressivi, impostati secondo un **modello tecnico-organizzativo comune**, replicabile e calibrato sulle specificità del patrimonio ERP esistente.

La presente scheda descrive il primo intervento pilota di riqualificazione energetica, riferito ai primi due blocchi del complesso ERP “Pertini” siti in Via Armando Gavagnin 1–38, che ha costituito il modello di riferimento per i successivi interventi sul patrimonio residenziale comunale.

*Il complesso residenziale “Pertini”*

Descrizione sintetica dell'intervento

L'intervento ha riguardato la manutenzione straordinaria e la riqualificazione energetica di edifici di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Venezia, inseriti nel quartiere ERP "Pertini", realizzati negli anni '80 e caratterizzati da elevate dispersioni energetiche e impianti obsoleti.

Il progetto è stato sviluppato con l'obiettivo di ridurre i consumi energetici, migliorare il comfort abitativo e la qualità dell'involucro edilizio, garantendo al contempo la continuità di utilizzo degli alloggi durante le fasi di intervento, con particolare attenzione alla gestione del cantiere in presenza di residenti. Inoltre sono stati realizzati i collegamenti verticali per conformare il complesso alla legge 13/89.

L'intervento di Via Gavagnin 1-38 ha assunto il ruolo di intervento pilota per il Comune di Venezia, costituendo il modello di riferimento tecnico, organizzativo e procedurale per la successiva strutturazione di ulteriori 12 interventi analoghi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica comunale.

In particolare, il progetto ha consentito di:

- definire una struttura progettuale standardizzata (contenuti, livelli di approfondimento, iter autorizzativi);
- mettere a punto un modello organizzativo replicabile per la gestione di interventi ERP complessi e abitati;
- consolidare le procedure di diagnosi energetica, asseverazione e certificazione;
- strutturare in modo affidabile la gestione delle asseverazioni tecniche e dei meccanismi di accesso ai crediti fiscali, garantendo tracciabilità, coerenza documentale e controllo dei processi.

Tale esperienza ha rappresentato un riferimento operativo per la programmazione e l'attuazione di successivi interventi comunali, riducendo tempi di impostazione, rischi procedurali e criticità in fase di verifica e validazione.

Prestazioni svolte

- Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica (SFTE)
- Progettazione Definitiva
- Progettazione Esecutiva
- Diagnosi energetica dell'edificio
- Relazione impiantistica
- Attestati di Prestazione Energetica (APE) ante e post operam
- Contabilità e Asseverazioni
- Supporto tecnico e organizzazione delle procedure fiscali



Prima e dopo l'intervento