

 **CASA  
ROMANO**

Dimore di prestigio nel cuore di Trieste.



### **La rinascita di un gioiello: Casa Romano**

L'Edificio denominato Casa Romano in stile barocco costruito a partire dal 1760 circa e ultimato nel 1770, fu edificato da un architetto lombardo per un sarto viennese trasferitosi a Trieste a metà Settecento.

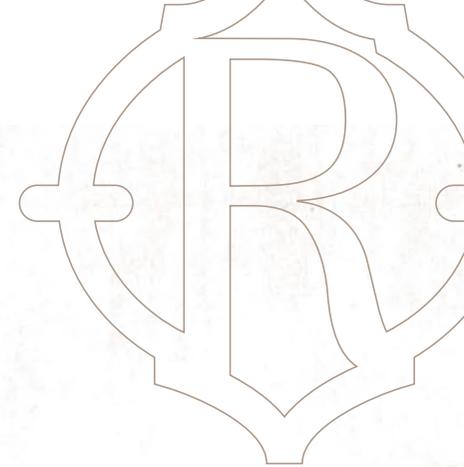
Dal 1785 ne divenne proprietario un uomo di borsa, **Pietro Antonio Romano**, da cui il palazzo prese il nome. Tra il 1833 e il 1872 l'edificio fu la residenza del magnate **Cesare Cassis Faraone**, e tra il 1835 e il 1842 ospitò gli uffici del Lloyd Austriaco. Dopo la prima guerra mondiale, l'edificio passò in proprietà del Credito Italiano, che lo fece restaurare tra il 1919 e il 1921 dall'ingegnere Giorgio Polli, il quale nel restauro si basò sui criteri stabiliti dall'architetto Civilli.

Sembra che i lineamenti del volto del sarto

che fece costruire Casa Romano, per ospitarvi il suo Atelier, si debbano identificare con la **testa d'uomo scolpita** in chiave al portone principale sulla piazza della Borsa. L'edificio rimase sede di istituto bancario per molto tempo, poi un recente frazionamento della proprietà separò i destini del piano terra ad utilizzo commerciale da quello dei piani superiori, rimasti inutilizzati.

Grazie al nuovo progetto Casa Romano torna a vivere nella sua dimensione originaria, con la stessa cura ed attenzione di allora verranno realizzati **appartamenti di metrature differenti con finiture di pregio, alta tecnologia e sistema domotico**.

L'intento comunque è quello di offrire un livello di lavorazioni, di impianti e di finiture in linea con il prestigio del palazzo e del contesto in cui è collocato, senza compromessi di sorta.



### **Ingresso, scale, corridoi e parti comuni**

L'**ingresso ad uso esclusivo su via Roma**

è pavimentato con **terrazzo veneziano** tessitura omogenea spessore finito minimo 30 mm, l'atrio e la scala storica vedranno il restauro degli scalini in pietra e della boiserie lungo i perimetri.

È previsto il restauro degli stucchi esistenti a parete e a soffitto. I corridoi ai piani saranno pavimentati sempre con terrazzo veneziano, stessa finitura dell'ingresso.

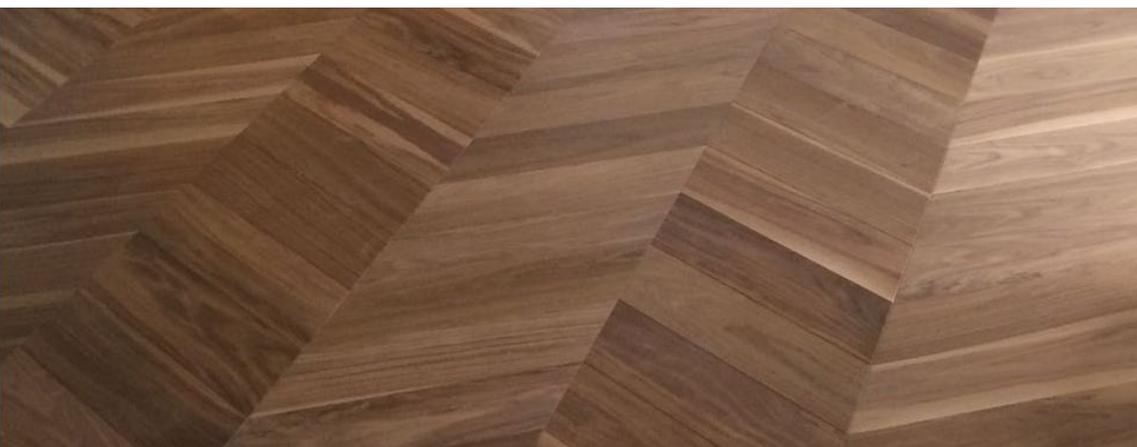
La chiostra interna verrà rifatta a nuovo con sostituzione dei lucernai esistenti.

L'intero immobile è **privo di barriere architettoniche**.



### **Partizioni interne**

Le pareti di separazione tra le unità abitative e verso gli spazi comuni saranno in laterizio, mentre quelle interne agli appartamenti in cartongesso doppia lastra.



Particolare attenzione è stata posta alla **qualità acustica** degli ambienti attraverso accorgimenti costruttivi e l'impiego di ottimi materiali isolanti, sia a parete che a pavimento.

### **Pavimenti-rivestimenti-soffitti**

Il Parquet di capitolato è di **noce americano** spazzolato e verniciato, a due strati, prefinito, 11x90x600. Il parquet sarà posato a spina ungherese a 45°, a correre con battiscopa coordinato ed è previsto in tutti gli ambienti giorno e notte salvo scelte di materiali diversi. Le ceramiche scelte per il capitolato dei bagni sono in gres porcellanato effetto ultra marmo bianco calacatta, colorato in massa, della marca **Ceramiche Ariostea**. I formati proposti di capitolato sono 100x100 comprendono quindi varie finiture, possibilità di colore ed effetti. I materiali sopra descritti sono posati in parallelo e sono previsti in tutti i bagni, pavimenti e rivestimenti, salvo scelte diverse.

I soffitti saranno lasciati con **travi in legno a vista**, eventualmente verniciate, ad eccezione dei locali accessori (corridoi, bagni, ecc) che saranno controsoffittati.

### **Sanitari e rubinetterie**

Water e bidet sono a terra, della marca **CATALANO**, modello Sfera New. Cassetta wc incassata nel muro. I piatti doccia sono della marca **PLUSTON**, colorati, con piletta, dimensioni varie da 90x90 a 80x180. Le vasche sono da incasso della marca **KALDEWEI** Mod Silenio, dimensioni 75x170, o free standing della marca **VICTORIA ALBERT** Mod. Vetralla. Le rubinetterie dei bagni sono della marca **GESSI**, Mod Rilievo Black Metal.

### **Porte e serramenti**

Tutte le unità immobiliari sono dotate di **portoncini blindati** della ditta Bauxt, dimensioni 90x240, con certificazione antintrusione, internamente rivestiti con pannello bugnato come le porte dell'alloggio ed esternamente con pannello laccato (colore da definire); serratura con chiave a cilindro europeo.



più serratura di servizio tipo Yale o similare, spioncino, dispositivo block di semi apertura, maniglia interna in acciaio cromato satinato, pomolo esterno fisso in acciaio cromo satinato. Le porte interne agli alloggi sono a battente o scorrevoli, con falso telaio, dimensioni varie altezza 240, finitura laccato bianco opaco. Le serrature sono a chiave con maniglia cromo satinato.

**I serramenti esterni sono realizzati in legno** come da prescrizioni. I serramenti esterni sono accompagnati da sistemi di oscuramento con scuri in legno per la facciata e con avvolgibili in metallo antintrusione per la corte interna (pratica in via di approvazione). I vetri isolanti montati sono realizzati seguendo le prescrizioni della Legge 10 e le normative vigenti.



### **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico delle parti comuni è improntato al **risparmio energetico** anche attraverso l'utilizzo di speciali lampade compatte a led con possibilità di dimmerazione. L'impianto degli alloggi è dimensionato da un impianto elettrici individuali con **potenza da 6 KW**, con contatori installati in apposito ed attrezzato locale ubicato nelle parti comuni. Ogni appartamento è dotato di impianti quali antenna **TV - SAT - videocitofono - telefonia e dati**. Il numero di punti luce viene adeguato alle dimensioni degli appartamenti e alle funzionalità delle stanze che segue anche la progettazione illuminotecnica degli ambienti. Tutti gli impianti saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente DM 37/08 - CEI 64/08 - CEI 0/21.

Gli interruttori e le placche sono della marca BTICINO Living Light, (colore, serie e materiale di finitura da campionare) o similari da campionare. Le piastre delle cucine sono a **induzione elettromagnetica** e a tal fine l'impianto è opportunamente dimensionato. L'impianto verrà realizzato con le ultime tecnologie in funzione del risparmio energetico, fornendo sistemi integrati di BMS (domotica con possibilità di telegestione) in modo da poter tenere i controlli dei consumi in maniera smart.

### **Impianto ascensori**

È previsto un ascensore di primaria ditta. Caratteristiche: Portata kg 600 capienza n°8 persone senza barriere architettoniche adatto ad accesso disabili.

## **Impianto di riscaldamento e raffrescamento**

L'impianto di **riscaldamento** prevede l'installazione di radiatori in materiale performante e di radiatori termo arredo per i bagni, tutti dotati di valvole e detentori per l'intercettazione e di testine termostatiche a comando manuale per la regolazione della temperatura ambiente, con gestione autonoma alimentata da caldaia a gas installata in ciascuna unità.

Il **raffrescamento** dell'edificio è garantito invece da un impianto che fa capo ad una centrale frigorifera, ubicata al primo piano, nella quale sono installate due pompe di calore ad alta efficienza del tipo VRF, che intervengono in sequenza ed in supporto l'una dell'altra in caso

di necessità, i terminali sono costituiti da unità interne tipo split canalizzate, installate nel controsoffitto del soggiorno e delle camere.

La gestione dell'impianto e la regolazione della temperatura nei vari ambienti avvengono mediante una interfaccia touch-screen con comandi facilitati e personalizzabili in funzione delle richieste del cliente. È possibile prevedere, in variante, il controllo a distanza dell'impianto attraverso PC, tablet o smartphone.

La contabilizzazione delle spese per il raffrescamento sarà gestita direttamente dalla centrale frigorifera, andando a garantire l'imputazione dei consumi ad ogni singolo appartamento.

L'impianto di riscaldamento, essendo autonomo, non necessita di un sistema di contabilizzazione.

### **Impianto idrico sanitario**

L'impianto idrico sanitario sarà autonomo e dedicato per ogni singolo appartamento. Ogni unità immobiliare sarà dotata di contatore proprio per l'acqua fredda sanitaria. L'acqua calda sanitaria sarà prodotta autonomamente tramite la caldaia d'appartamento, pertanto non necessiterà di contabilizzazione. Ogni utente, nel proprio quadro meccanico, avrà la possibilità di intercettare la linea idrica in modo da poter chiudere l'acqua in caso di lavori di manutenzione.

### **Impianto di allarme**

È prevista la predisposizione per un impianto di allarme perimetrale per ciascuna unità.

### **Impianto videocitofonico**

Tutti gli appartamenti sono dotati di impianto videocitofonico in vivavoce della marca BTICINO o similare, con video LCD a colori con modalità **Night Vision** e la possibilità di configurazione Wi-Fi. Sono presenti LED di segnalazione per esclusione chiamata e Wi-Fi. Inoltre grazie alla connessione Wi-Fi è possibile associare il videocitofono all'App Door Entry (disponibile per Android e iOS). Dall'App sarà possibile gestire le principali funzioni del videocitofono (ricezione chiamata, apertura serrature, attivazione del posto esterno/ciclamento, aggiornamento Firmware e attivazioni aggiuntive).

 CASA  
ROMANO

RADIO  
MADELLI

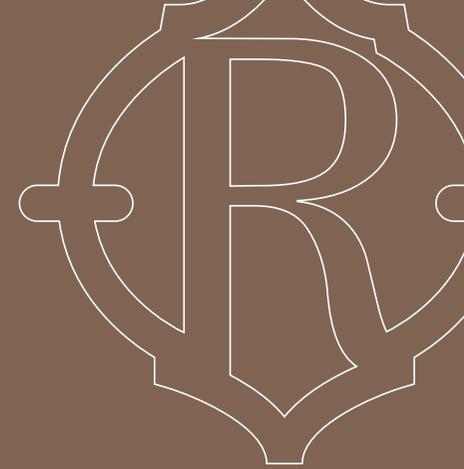
RADIO





CREDITO ITALIANO

CREDITO ITALIANO



# GLI APPARTAMENTI

L'immobile oltre alle superfici commerciali indicate  
conta di circa **450 mq di superfici comuni** indivise.  
In ogni piano sono disponibili alla vendita  
**cantine di varie metrature.**

*Gli appartamenti*

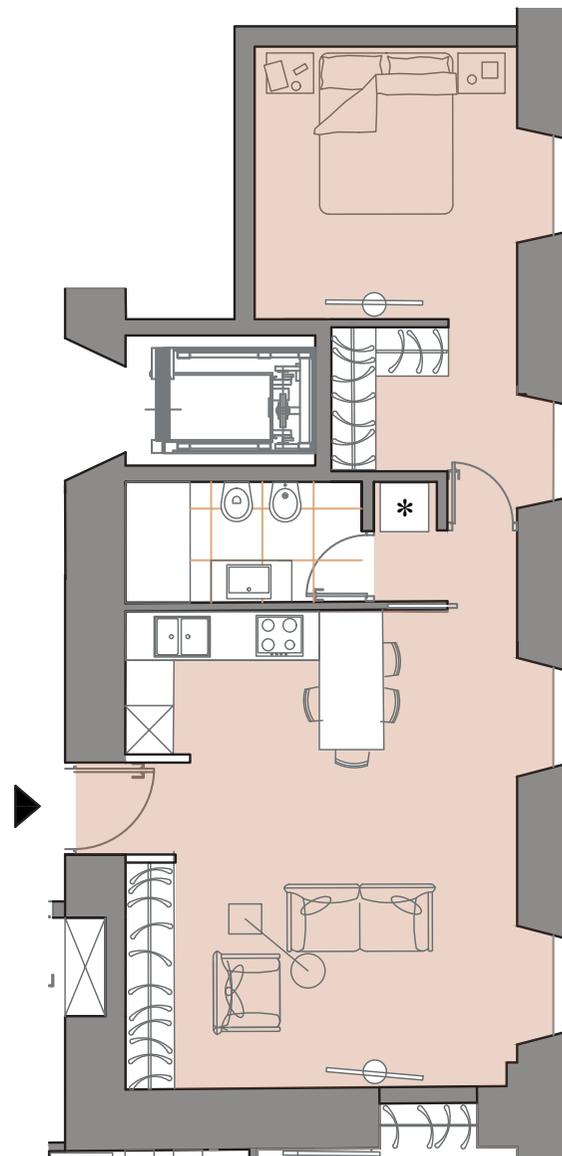
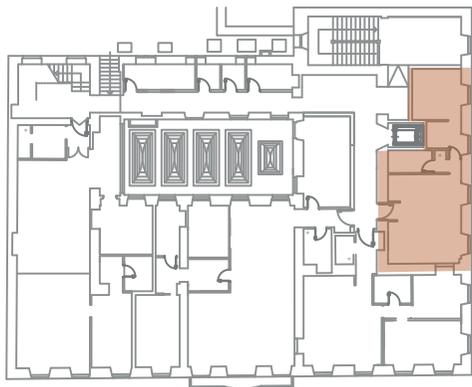
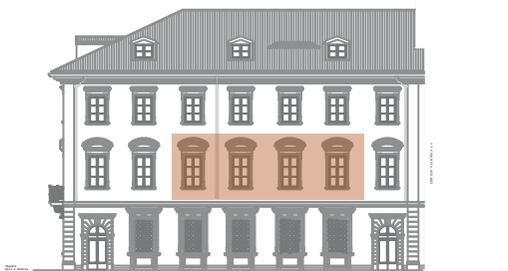
## Appartamento **UNO**

Piano: **Primo**

Mq commerciali: **64\***

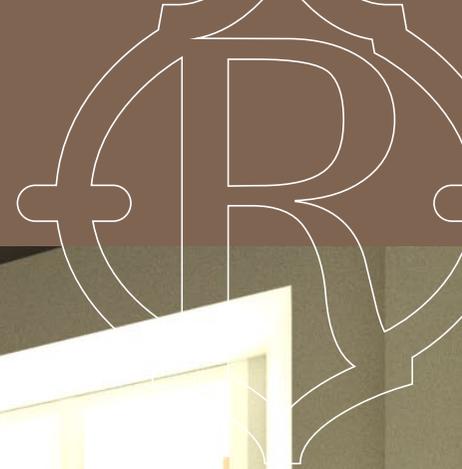
Camere da letto: **1**

Bagni: **1**



0 1 5

\*Misura indicativa senza rilevanza contrattuale





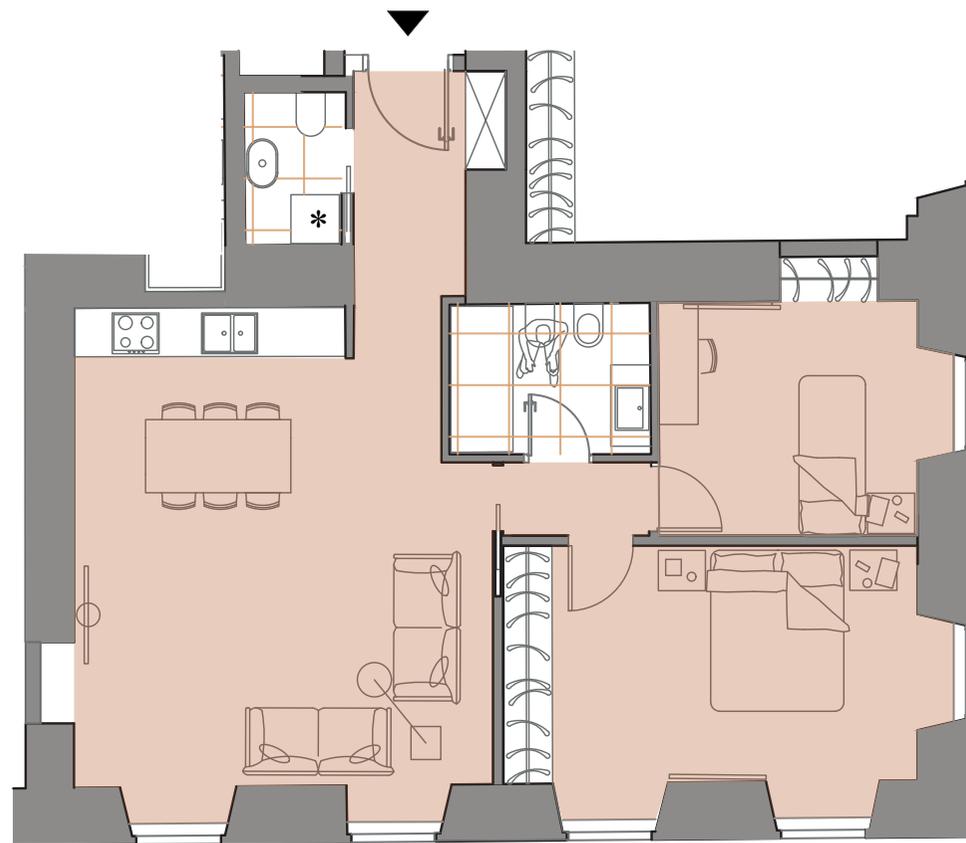
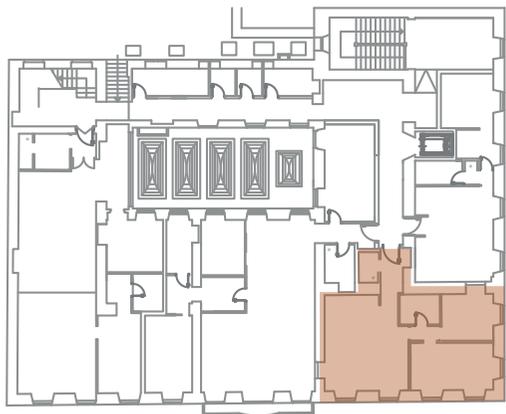
## Appartamento **DUE**

Piano: **Primo**

Mq commerciali: **82\***

Camere da letto: **2**

Bagni: **2**





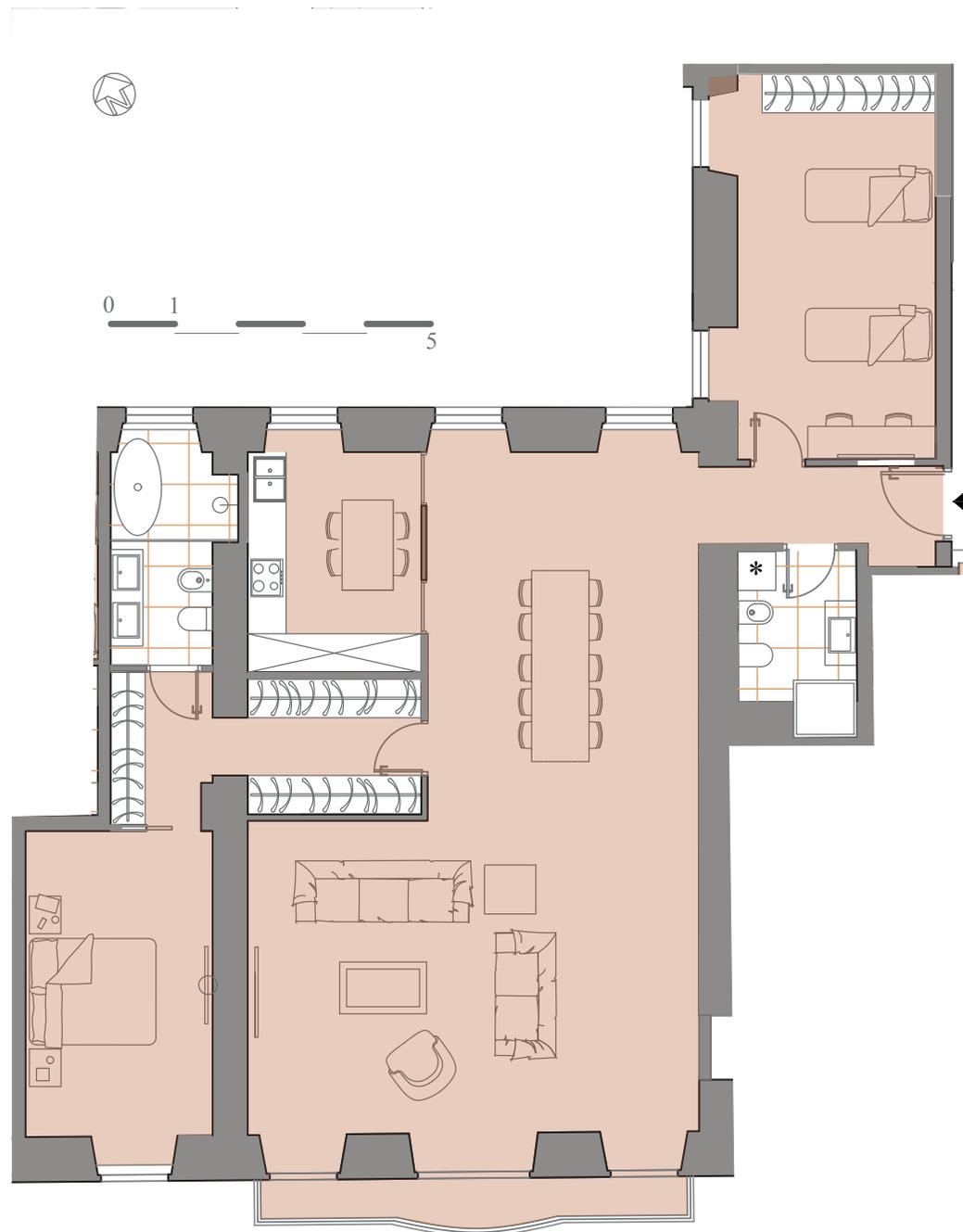
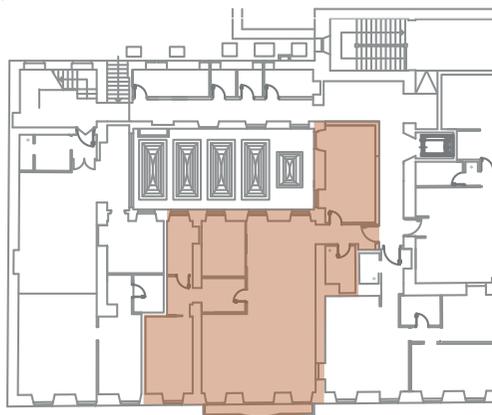
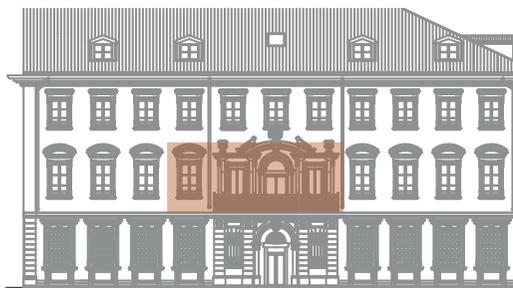
## Appartamento **TRE**

Piano: **Primo**

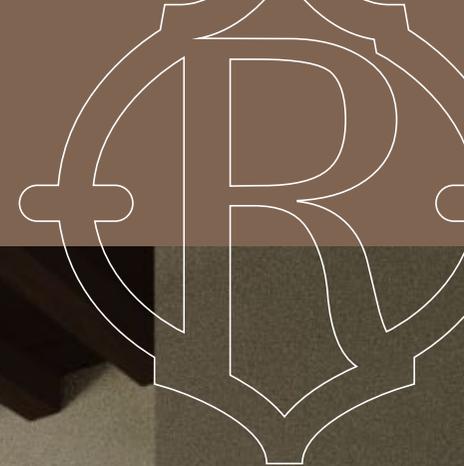
Mq commerciali: **154\*** con balcone

Camere da letto: **2**

Bagni: **2**







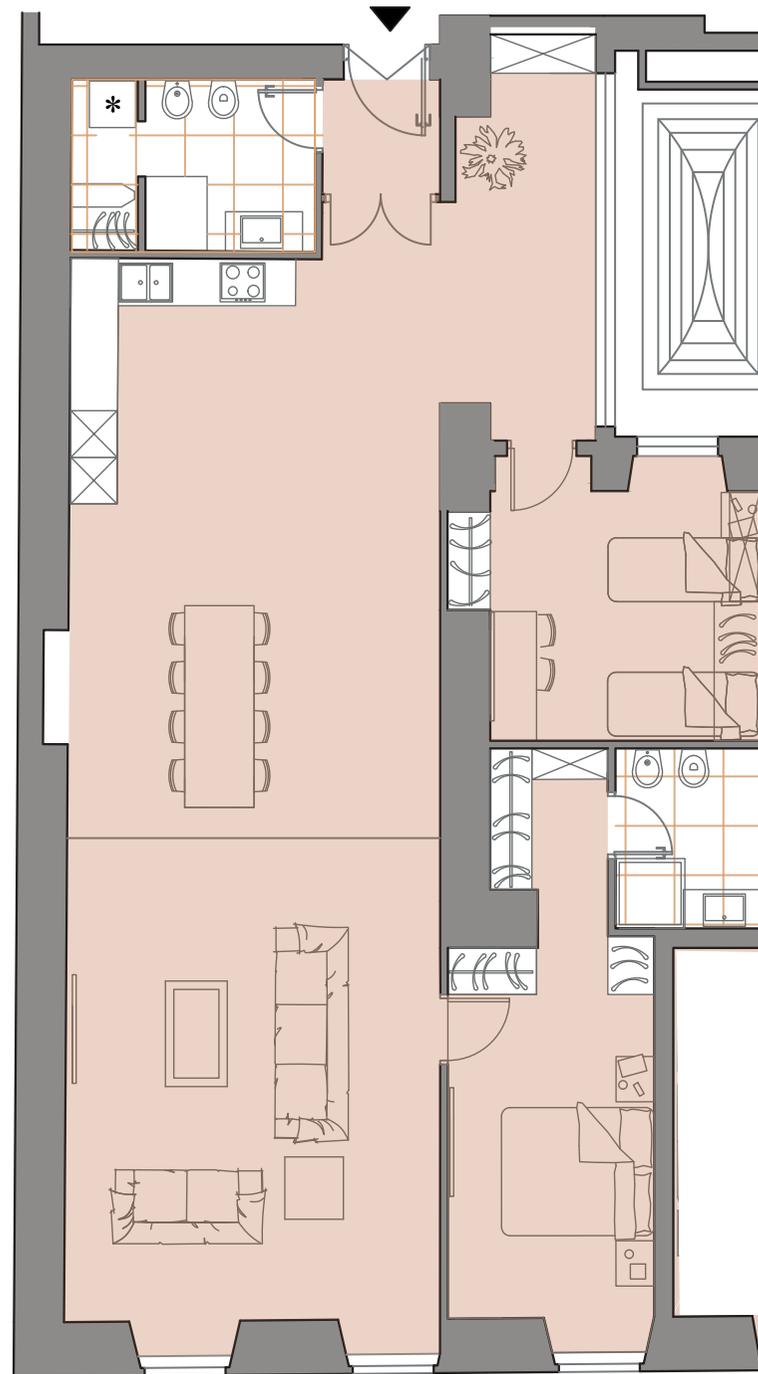
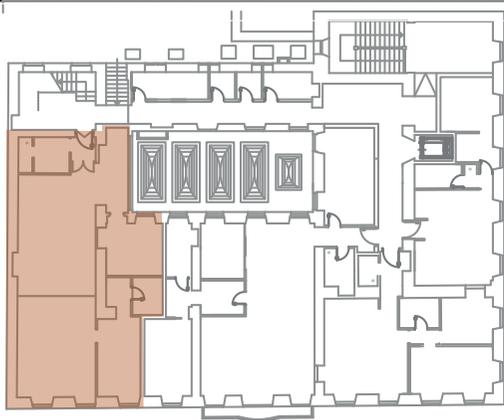
## Appartamento **QUATTRO**

Piano: **Primo**

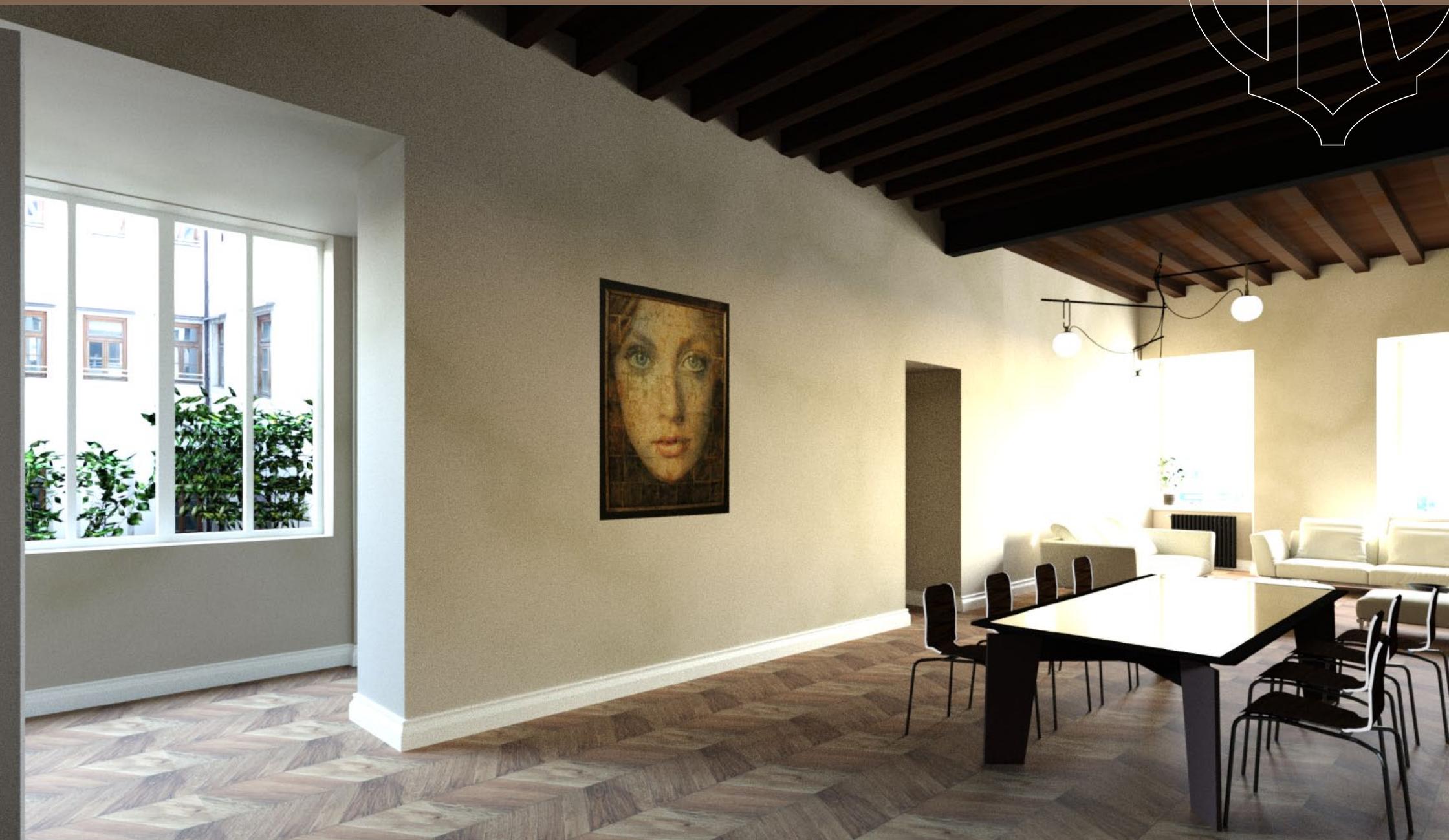
Mq commerciali: **141\***

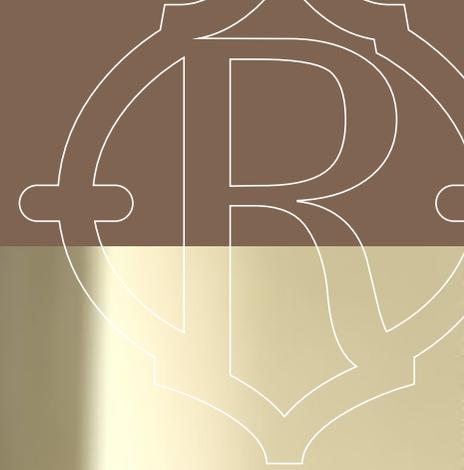
Camere da letto: **2**

Bagni: **2**



\*Misura indicativa senza rilevanza contrattuale





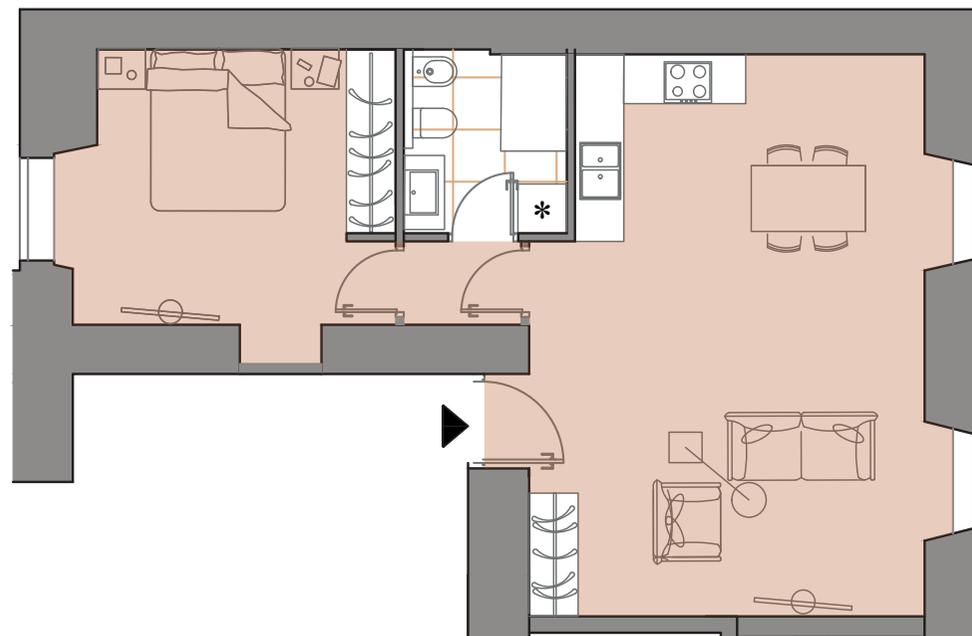
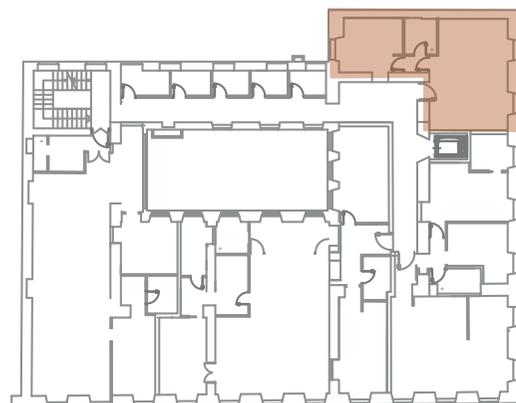
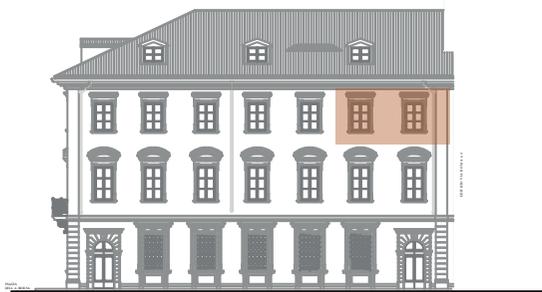
## Appartamento CINQUE

Piano: **Secondo**

Mq commerciali: **67\***

Camere da letto: **1**

Bagni: **1**







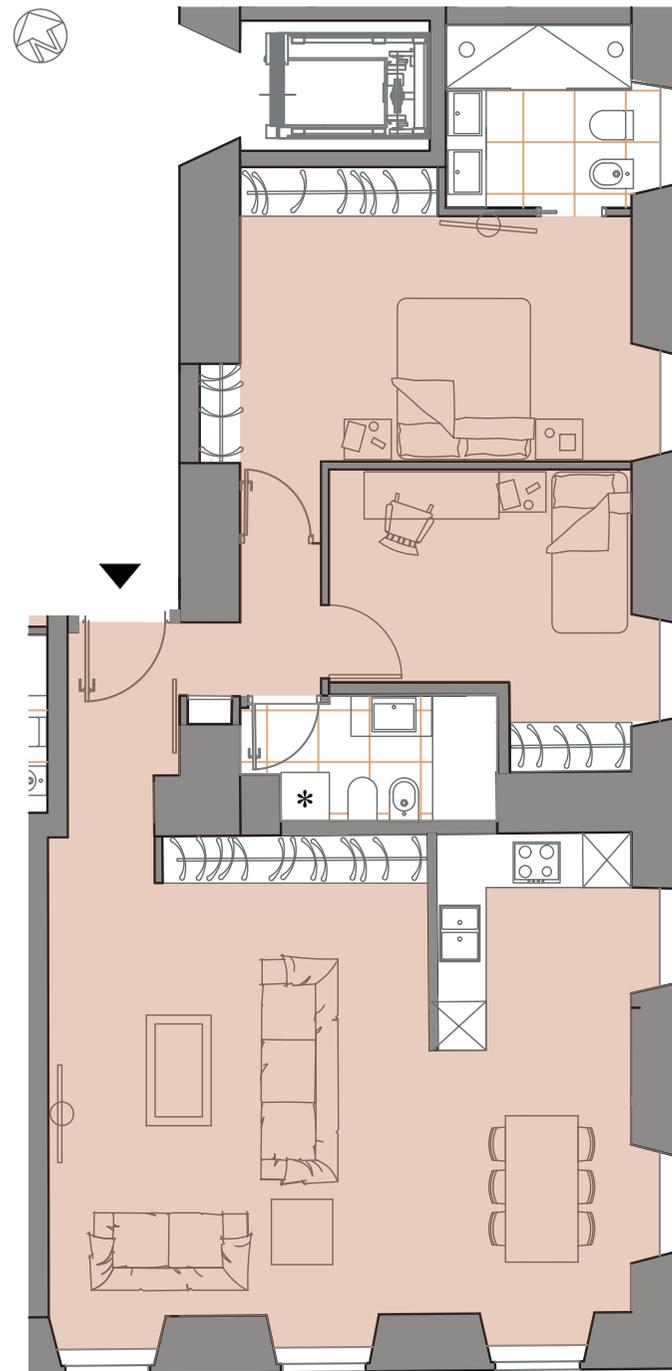
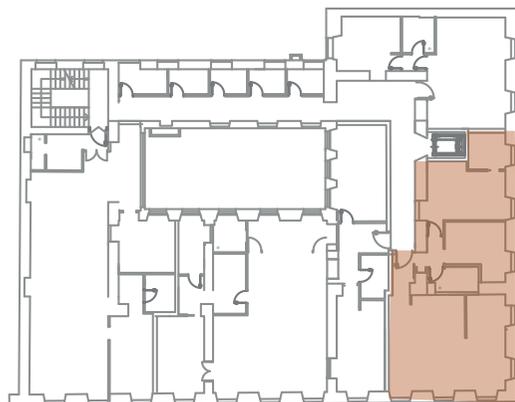
## Appartamento **SEI**

Piano: **Secondo**

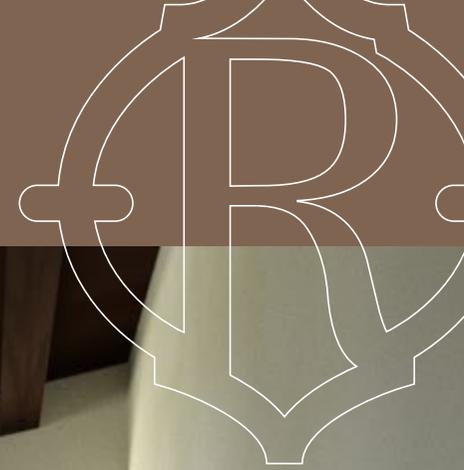
Mq commerciali: **108\***

Camere da letto: **2**

Bagni: **2**



\*Misura indicativa senza rilevanza contrattuale



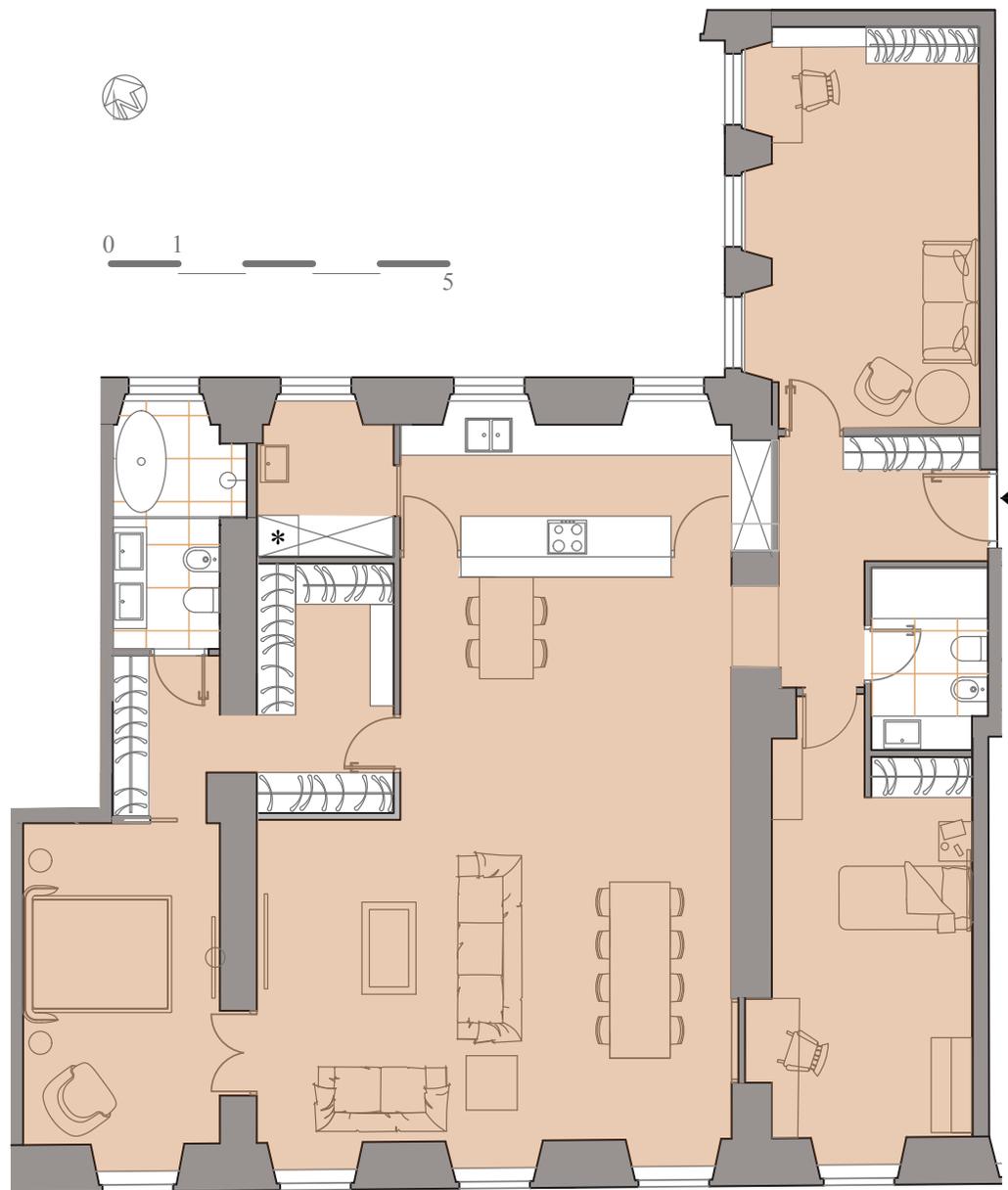
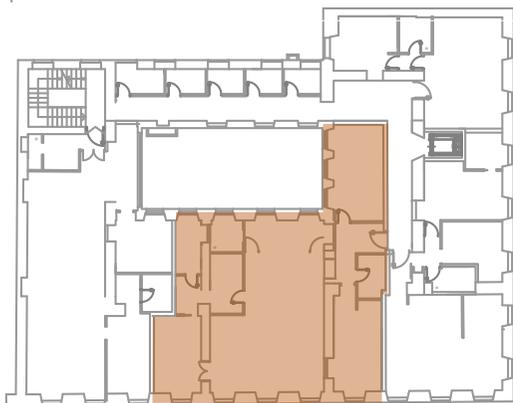
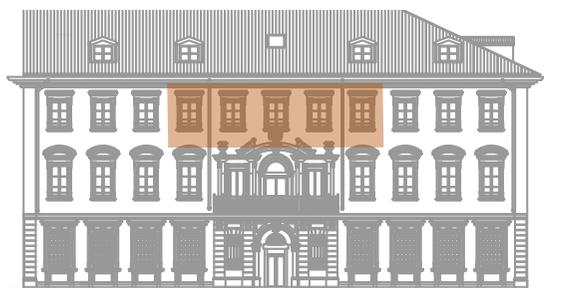
## Appartamento **SETTE**

Piano: **Secondo**

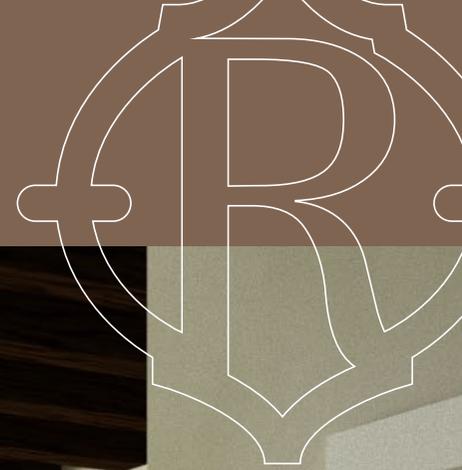
Mq commerciali: **179\***

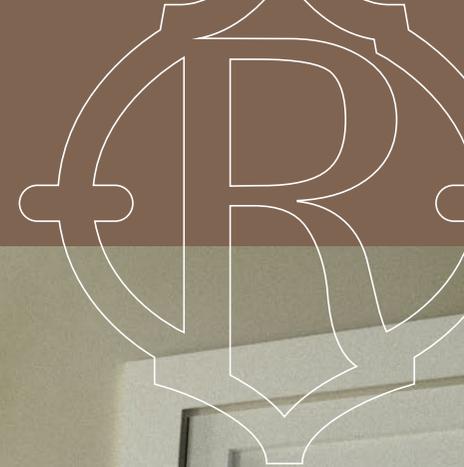
Camere da letto: **2**

Bagni: **2**









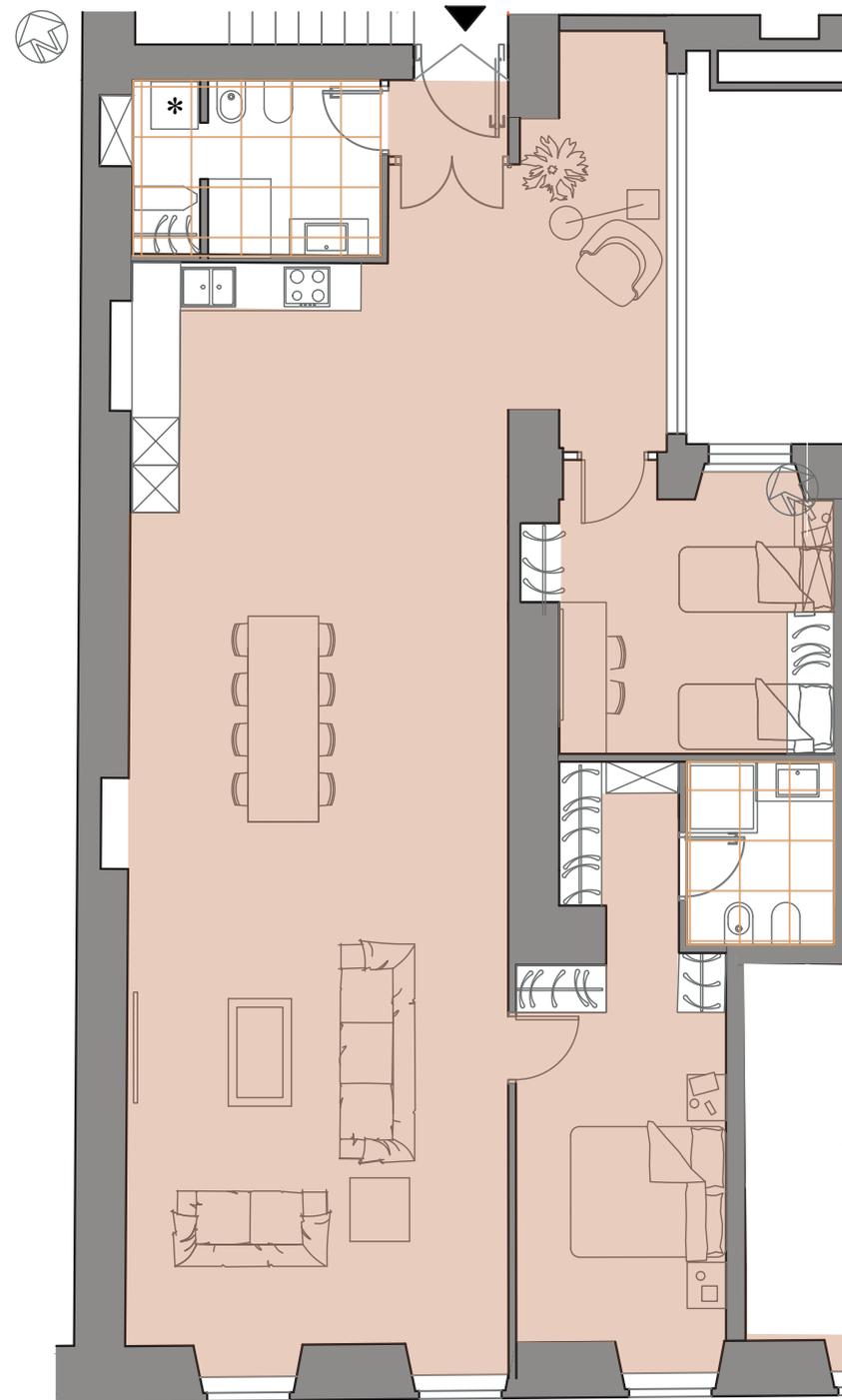
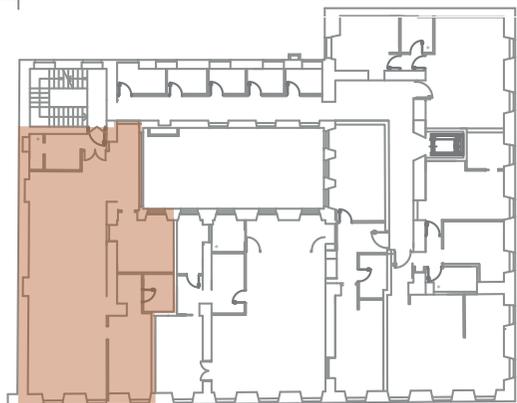
## Appartamento OTTO

Piano: **Secondo**

Mq commerciali: **142\***

Camere da letto: **2**

Bagni: **2**



\*Misura indicativa senza rilevanza contrattuale



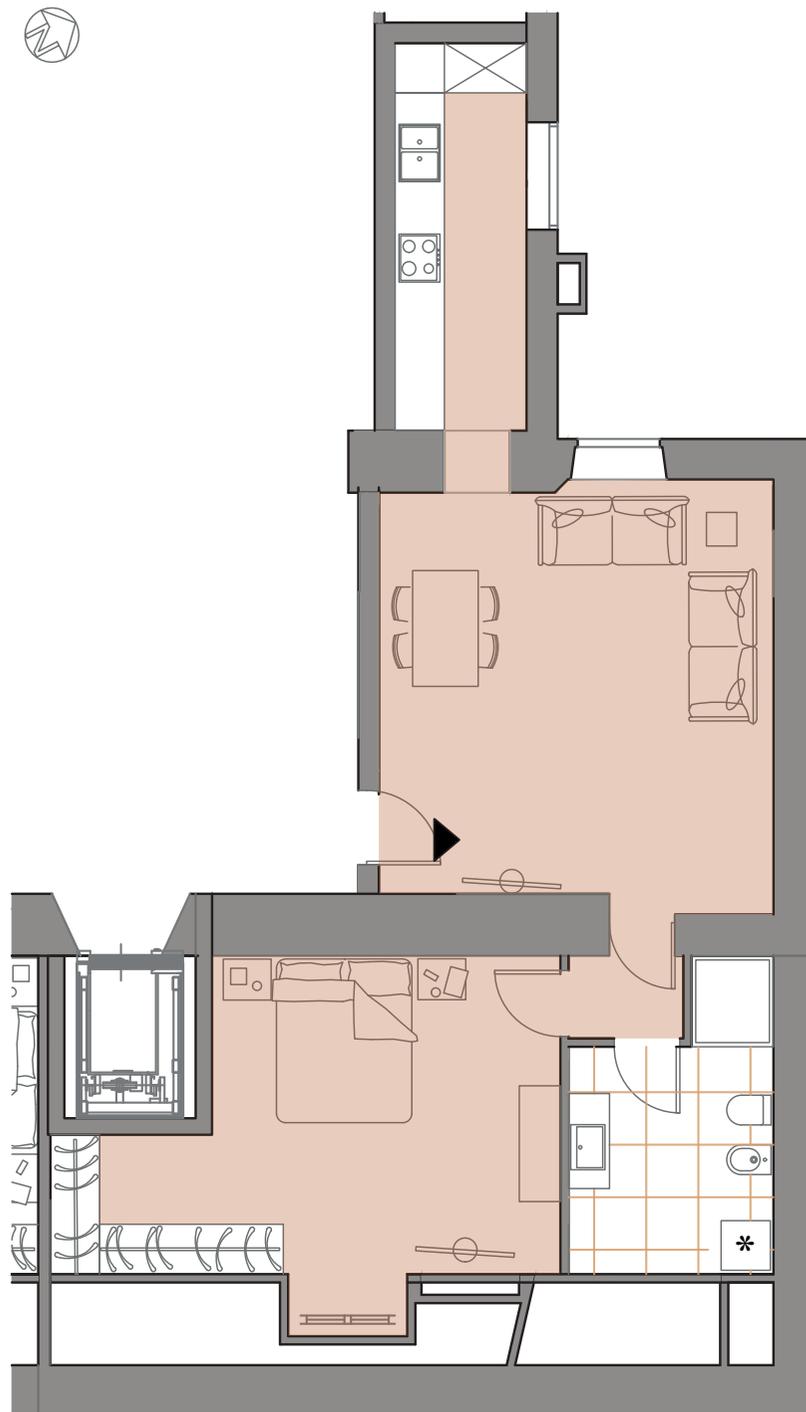
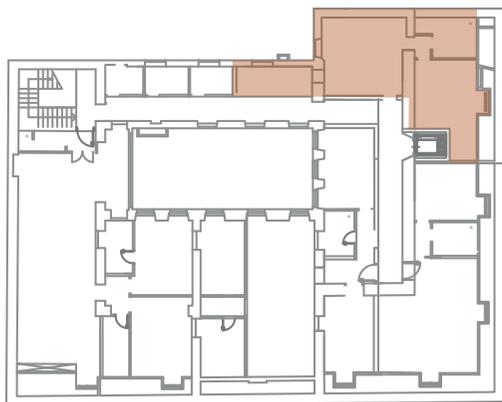
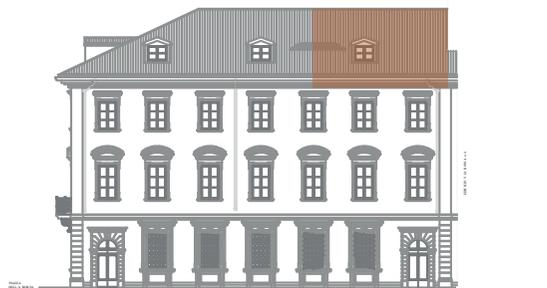
## Appartamento **NOVE**

Piano: **Terzo**

Mq commerciali: **78\***

Camere da letto: **1**

Bagni: **1**



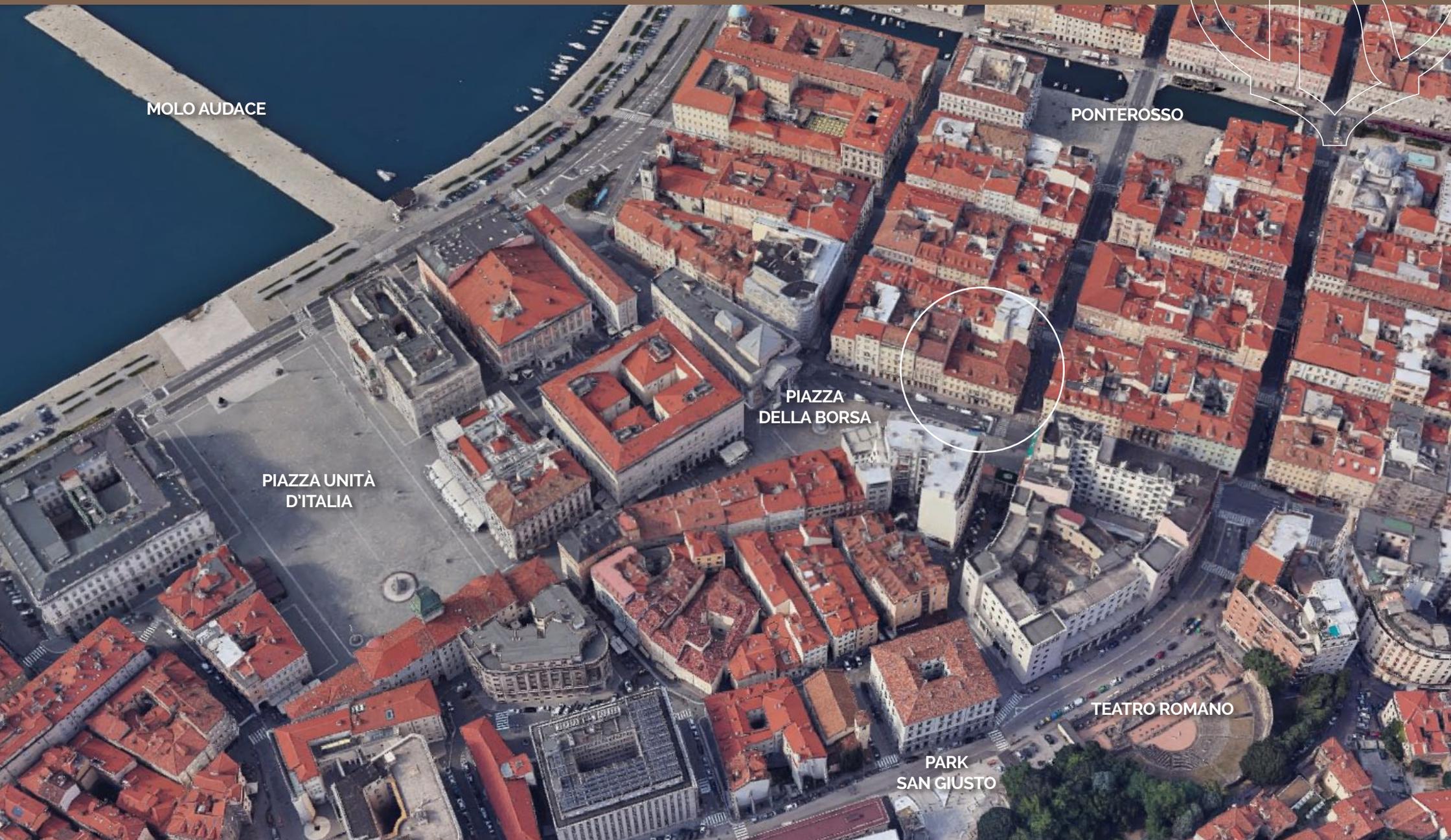
\*Misura indicativa senza rilevanza contrattuale











MOLO AUDACE

PONTEROSSO

PIAZZA DELLA BORSA

PIAZZA UNITÀ D'ITALIA

TEATRO ROMANO

PARK SAN GIUSTO





CONTATTI

