

FONDO i3 DANTE – COMPARTO CONVIVIO

FD1-005-RM-016-017 – Teatro Sala Umberto - Via della Mercede 50

INFO: comm.i3convivio@invimit.it e investimenti@invimit.it

Caratteristiche	
Fondo	I3 Dante – Comparto Convivio
Ubicazione	Centrale
Superficie lorda mq	2.038,9
Piani	Secondo, Primo, Terra e interrato
Stato manutentivo	Buono
Stato locativo	Occupato

16.01.2026 – CHIARIMENTI BANDO

1. Capienza del Teatro

Il Teatro di proprietà del Fondo potrà avere, se approvato dai Vigili del Fuoco, una capienza massima pari a n. 240 posti, in quanto le uniche uscite di emergenza insistenti sulla proprietà sono quelle affacciate su Via della Mercede 50. Non risultano giuridicamente né tecnicamente praticabili ulteriori vie di esodo insistenti su proprietà di terzi.

2. Certificazioni

L'agibilità permanente del 2020 e il CPI aggiornato nel 2025 indicati nel bando, sono certificati detenuti dall'attuale occupante, pertanto, il futuro nuovo conduttore se diverso dovrà ripresentare entrambe le pratiche ex novo con approvazione da parte degli organi competenti, in mancanza dei quali non si potrà svolgere attività teatrale. Si precisa altresì che tali prescrizioni obbligatorie verranno inserite nel contratto di locazione e costituiranno causa di risoluzione senza preavviso del contratto di locazione.

3. Immodificabilità della configurazione fisica del Teatro

Il vincolo culturale impedisce qualsiasi intervento volto a modificare l'esatta corrispondenza fisica, planimetrica e strutturale del Teatro nella sua attuale configurazione, ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- o variazioni della sala, delle balconate e delle pendenze;
- o modifiche delle strutture portanti;
- o interventi che incidano sugli apparati decorativi, sugli arredi storici e sugli elementi caratterizzanti il manufatto teatrale.

4. Inammissibilità di opere finalizzate all'incremento della capienza o alla diversa organizzazione dei flussi

Non sono consentiti interventi edilizi, impiantistici o distributivi finalizzati ad aumentare la capienza, a creare nuove uscite di sicurezza o a riorganizzare i flussi del pubblico in modo difforme rispetto allo stato attuale autorizzato.

5. Destinazione d'uso vincolata

L'immobile dovrà mantenere esclusivamente una destinazione d'uso conforme alla funzione teatrale, ovvero a livello catastale D3 - Teatro, nel pieno rispetto delle autorizzazioni vigenti, delle condizioni di agibilità e delle prescrizioni della Commissione Provinciale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo.

6. Assunzione del rischio autorizzativo

Qualsiasi intervento, anche meramente manutentivo o migliorativo, dovrà essere preventivamente autorizzato dalle Autorità competenti ai sensi degli artt. 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004, restando esclusa in radice dalla scrivente, a tutela del vincolo e del patrimonio artistico, la possibilità di interventi di valorizzazione che incidano sui profili sopra richiamati.

L'eventuale futuro conduttore dovrà apporre muri sul confine della adiacente proprietà a chiusura delle due uscite di sicurezza che danno su via del Pozzetto e **garantire la fruizione di natura teatrale dell'immobile lasciando inalterata la sala Umberto per 240 posti, usufruendo dell'uscita di sicurezza su via della Mercede**. La violazione sull'utilizzo del bene e secondo le indicazioni sopra riportate, costituirà causa di risoluzione senza preavviso del contratto di locazione.



AVVERTENZE:

In linea con il Regolamento pubblicato sul sito <https://vetrinaimmobili.invimit.it/> Invimit SGR SpA:

- si riserva la facoltà di sospendere, prorogare o interrompere in qualunque momento il Confronto Competitivo, senza assumersi alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e di non procedere all'assegnazione senza che i partecipanti possano avanzare alcuna pretesa o diritto;
- si riserva altresì il diritto di modificare e/o integrare qualsiasi documento o informazione fornita per iscritto o verbalmente al soggetto interessato nell'ambito del Confronto Competitivo;
- si riserva ogni valutazione in ordine alla congruità economica delle offerte, alla loro compatibilità con i vincoli normativi e culturali, nonché all'interesse del Fondo, restando ferma la facoltà di non procedere all'assegnazione o alla stipula senza che ciò possa generare diritti o pretese in capo agli offerenti.

Rimangono ferme tutte le parti non menzionate del regolamento.