

FONDO i3 DANTE – COMPARTO CONVIVIO

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

16.12.2025 – Invimit SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del Fondo Dante Comparto Convivio proprietario dell'immobile sito in Roma, Via della Mercedes n. 48-52, rende noto – ai fini della massima trasparenza, pubblicità e imparzialità del processo selettivo – di aver ricevuto un'offerta per la locazione al canone annuo di € 67.500,00 oltre oneri per la locazione del Teatro "Sala Umberto", locale storico di pubblico spettacolo inserito nel medesimo immobile. La pubblicazione è attiva fino alle 12:00 del 16/02/2026 ed è finalizzata a dare evidenza dell'offerta pervenuta e a consentire la presentazione di eventuali ulteriori proposte, che la proprietà valuterà sulla base di criteri di congruità economica e di compatibilità con il vincolo culturale.

Descrizione:

L'immobile, censito al Catasto Fabbricati, foglio 478, particella 166 e subalterni pertinenti, è stato dichiarato bene di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, con Decreto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo del 24.12.2014, prot. n. 154/2014.

Il provvedimento di tutela estende la disciplina del Codice dei beni culturali all'intero compendio, comprendendo integralmente il Teatro Sala Umberto, le sue pertinenze, i livelli T-1-2 e le strutture connesse.

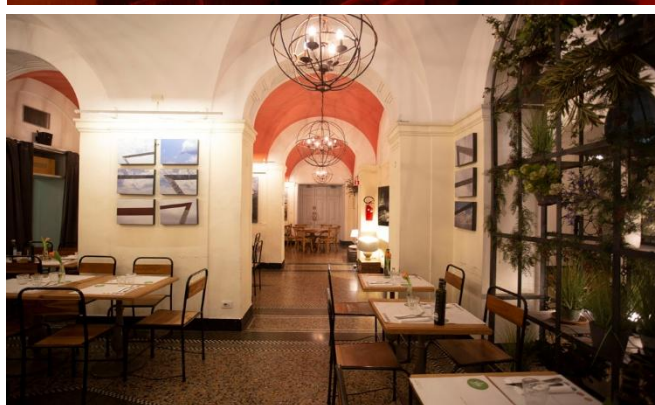
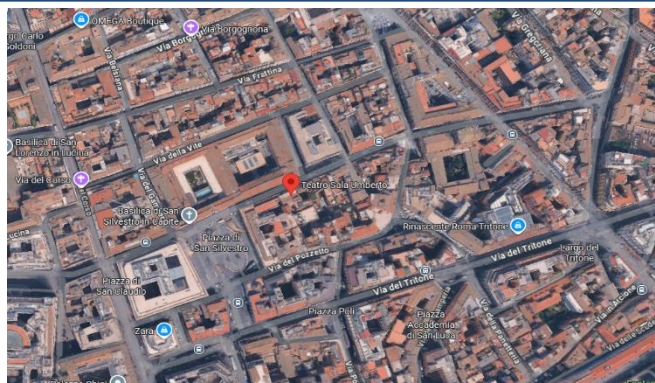
La Sala Umberto costituisce un manufatto teatrale di pregio, edificato tra il 1867 e il 1871 su progetto di Andrea Busiri Vici e inaugurato nel 1882 come sala concerto. Nel 1890, a seguito dell'intervento dell'arch. Giulio Podesti, la sala fu ampliata, come documentato dagli elaborati storici disponibili. Nel corso del Novecento il teatro ha alternato attività teatrale, cinematografica e di varietà, sino a tornare stabilmente alla funzione teatrale dal 2002. L'immobile è ubicato nel Rione III – Colonna, in area Città Storica – Tessuti medievali T1, ricadente inoltre nel perimetro UNESCO. Il Teatro presenta una superficie complessiva di circa 2.038,9 mq lordi ed è strutturato per una capienza complessiva originaria di circa 448 posti come attestato dal CPI, oggi ridotti a circa 240 posti in relazione alla porzione immobiliare di proprietà del Fondo. Si precisa, tuttavia, che le uniche uscite di emergenza di proprietà attualmente disponibili sono costituite da n. 4 moduli di uscita indipendenti, tutti attestati su via della Mercedes. Tale configurazione delle vie di esodo consente lo svolgimento dell'attività per una capienza pari a circa 240 posti, riferita esclusivamente alla porzione immobiliare oggetto di proprietà. L'attività teatrale risulta regolarmente agibile. La Sala Umberto dispone di agibilità permanente rilasciata nel 2020 nr. prot. QD/23171/2020 su richiesta dell'attuale occupante, sulla base delle opere di adeguamento impiantistico e antincendio eseguite negli ultimi vent'anni e validate dalla Commissione Provinciale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo (C.P.V.L.P.S.). Il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) nr. prot. 21786 del 03/03/2025, presentato dall'attuale occupante, risulta aggiornato e conforme alle normative vigenti. La presente pubblicazione è effettuata ai fini di pubblica evidenza, nel rispetto:

- del D.Lgs. 42/2004, per quanto attiene agli obblighi di tutela e alle autorizzazioni preventive (art. 21 e 22);
- delle prescrizioni della Soprintendenza competente per qualunque intervento sul bene;
- della normativa sulle locazioni di immobili vincolati e destinati a pubblico spettacolo;
- dei principi di trasparenza.

La durata del contratto sarà di 9+9 con esclusione di tacito rinnovo.

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 Mercedes. La violazione sull'utilizzo del bene, esclusivamente a Teatro, costituirà causa di risoluzione senza preavviso del contratto di locazione.

L'eventuale futuro conduttore dovrà garantire: il pieno rispetto delle prescrizioni inerenti la dichiarazione di interesse culturale che espressamente prevede che "...detto immobile non venga alterato o comunque modificato nei suoi valori architettonici. Inoltre, dovrà essere salvaguardata la struttura che costituisce la Sala Umberto con le sue decorazioni, arredi originari e destinazione d'uso – categoria D3 Teatro". Dalla predetta dichiarazione di interesse culturale conseguono la necessità di garantirne la fruizione e valorizzazione della struttura nel solco della sua tradizione storico culturale. Delle autorizzazioni rilasciate, delle prescrizioni di sicurezza antincendio, delle condizioni di agibilità, degli obblighi connessi alla tutela del bene, degli obblighi economici contrattuali assunti ed inerenti alla corretta custodia del bene.



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.