

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

14 GIU. 1999

ADDI' 14 GIU. 1999 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARRONI	Angiolo	"
BONADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Pasquale	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.
..... OMISSIS

CIOFFARELLI - FEDERICO

ASSENTI: _____

DELIBERAZIONE N° 3334

OGGETTO: Autorizzazione stipula nuovo contratto di locazione immobile sito in Roma - Via della Mercede', 48/49/50/51 con la SALA Umberto srl.



OGGETTO: Autorizzazione stipula nuovo contratto di locazione immobile sito in Roma – Via della Mercede nn. 48/49/50/51 con la Sala Umberto S.r.l.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive - Demanio - Patrimonio - Economato;

VISTA la Legge del 15.5.1997 n. 127;

PREMESSO che l'Ente Regione, quale successore ex lege della Istituzione Nazionale Umberto e Margherita di Savoia, è proprietario dell'immobile sito in Roma, Via della Mercede nn. 48-49-50 e 51, avente destinazione urbanistica ad uso spettacoli teatrali e cinematografici;

RILEVATO che detto immobile, con contratto registrato in data 3 febbraio 1976 presso l'Ufficio del Registro Atti Privati di Roma al n. 18795 ed integrato con successivo atto di transazione con l'Ente Regione in data 11.6.1979, è stato concesso in locazione alla Sala Umberto Srl;

CONSIDERATO che l'Ente Regione con nota n. 6136 del 7.06.96 anche al fine di rinegoziare le condizioni economiche del rapporto ha notificato formale disdetta del suddetto contratto;

VISTE le note in data 22 maggio 1997 e 17 novembre 1998, acquisite agli atti regionali rispettivamente l'11 giugno 1998, prot. 7076/15 e 24 novembre 1998 prot. 11493/15 con la quale la Sala Umberto Srl ha proposto di stipulare un nuovo contratto di locazione, offrendo un canone di L. 5.000.000 mensili, con una maggiorazione del 130% circa, rispetto al canone attualmente corrisposto;

VISTA la relazione all'uopo predisposta all'Assessorato allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive;

CONDIVISE le deduzioni e le conclusioni esposte nella suddetta relazione;

RAVVISATA, pertanto, la opportunità di autorizzare l'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive a stipulare con la Sala Umberto Srl un nuovo contratto di locazione;

DELIBERA

- di autorizzare l'Assessore regionale allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive a stipulare con la Sala Umberto S.r.l., un nuovo contratto di locazione per i locali siti in Roma, Via della Mercede nn. 48-49-50-51, da destinare ad attività Cinematografica e Teatrale, per un canone annuo di L. 60 milioni da corrispondere in rate mensili di L. 5.000.000 ciascuna a decorrere dal 1° gennaio 1999;
- il contratto di locazione dovrà prevedere:



- A) la possibilità da parte delle fasce meno abbienti (studenti, anziani a basso reddito e disoccupati) di fruire degli spettacoli culturali e cinematografici, mediante sottoscrizione di abbonamenti, nel limite massimo del 10% della ricettività totale del locale, a costo ridotto, con le tariffe praticate come per legge per militari e ragazzi;
- B) di organizzare con l'AGIS scuola, eventualmente anche su iniziativa dell'Ente Regione e/o del Ministero della Pubblica Istruzione, proiezioni di interesse civico e sociale riservato a studenti delle scuole medie superiori durante le ore scolastiche.

Il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge del 15.05.1997 n. 127.

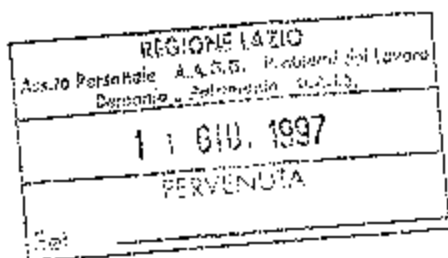
IL PRESIDENTE : F.to PETRO BADALONI

IL SEGRETARIO : F.to Dott. Saverio GUCCIONE



21 LUG. 1999

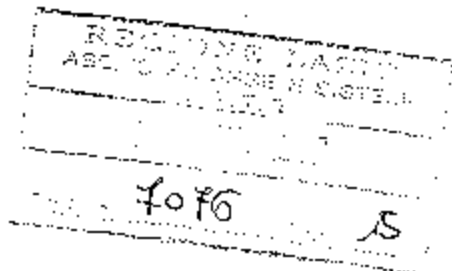
SALA UMBERTO S.r.l.
Via della Mercede, 49/50
00187 - ROMA



ALLEG. alla DELIB. N. **COPIA CONFIRMATA**
DEL **14 GIU. 1999**

Roma, 22 maggio 1997

Racc.ta A.R.



Spett.le
REGIONE LAZIO
Assessorato Demanio
Patrimonio e Provveditorato
Ufficio II - Settore 15
Via C. Colombo n. 212
00147 - ROMA

alla c.a. Avv. Colantuoni

Oggetto: Contratto di locazione dell'immobile regionale sito in Roma, Via della Mercede n. 49, denominato Cinema Teatro Sala Umberto

Facciamo seguito alle intese intervenute per le vie brevi per confermarVi la nostra disponibilità a trattare le condizioni per la prosecuzione del contratto in oggetto.

Al riguardo va precisato che il canone attuale ammonta a L. 2.188.105 mensili.

Tale ammontare ci consente di affrontare con più tranquillità, l'instabilità economica tipica dell'attività teatrale e cinematografica d'essai da noi perseguita ancorché il carattere stagionale di essa (si lavora bene da ottobre ad aprile).

La nostra scelta di perseguire una programmazione di spettacoli teatrali e cinematografici di qualità, rinunciando ad una politica esclusivamente commerciale, la volontà di offrire un prodotto culturalmente più elevato, l'impegno a dare spazio ad autori, registi e attori del cinema italiano, alle scuole ed alle associazioni culturali che a noi si sono appoggiate semplicemente pagando un rimborso spese tutto ciò ha un prezzo. Il prezzo consiste in un ammontare di ricavi limitato.

Un prezzo, che siamo lieti di pagare e che ha consentito di riabilitare l'immagine compromessa di "Cinema a Luci Rosse".

Sarà, pertanto possibile continuare a mantenere l'immagine pregiata di questo locale e la vitalità culturale che ruota intorno ad esso, solo se Voi, vi impegnerete a sostenerci applicando un ragionevole aumento del canone.

E' con orgoglio che vogliamo farVi presente che nel 1978, quando rilevammo la gestione di questo locale, esso era assai degradato ed effettuava una programmazione a "luci rosse".

Nel 1980, abbiamo investito per ristrutturare la sala, riportandola agli antichi splendori come pubblicamente ed unanimemente riconosciuto.

L'inaugurazione del teatro avvenne nel dicembre 1981 con "Domenico Modugno".

Tristemente, nel 1992 abbiamo dovuto abbandonare l'attività teatrale per intraprendere quella cinematografica, a causa del mancato rinnovo dell'agibilità.

Non solo, a causa delle nuove normative sulla sicurezza pubblica, il numero dei posti è stato nuovamente ridotto, passando da 750 a 520, con grave nocumento economico.



SALA UMBERTO S.r.l.
Via della Mercede, 49/50
00187 - ROMA

Si può facilmente immaginare che questo cambio repentino ha comportato un ulteriore investimento in macchinari ed arredi, per poter effettuare la nuova attività cinematografica, non prevista.

Il pubblico, ancora oggi, si confonde pensando alla Sala Umberto come struttura teatrale.

Tuttavia non ci siamo scoraggiati cercando di affermarci come cinema che poteva offrire una programmazione di qualità.

Il cinema Sala Umberto è una bella struttura, che grazie al nostro lavoro è ormai ben conosciuta ed apprezzata. Siamo certi che sia motivo di vanto anche per la Regione Lazio, nella sua qualità di proprietaria.

Da ultimo, non possiamo non rammentarVi come, a tutt'oggi, non sia stata ancora concessa l'agibilità teatrale e di arti varie per il cinema teatro Sala Umberto.

Rimanendo in attesa di un Vostro gentile riscontro per approfondire gli argomenti trattati, porgiamo distinti saluti.

SALA UMBERTO SRL
L'Amministratore Unico

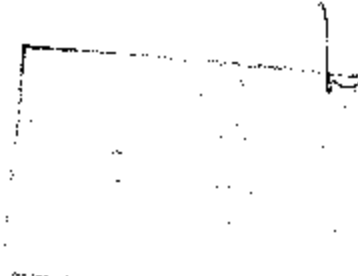
COPIA ~~CONFORME~~

SALA UMBERTO s.r.l.
Via della Mercede, 49 - Roma
Partita I.V.A. 01354341008
Cod. Fisc. 05089860588

ALLEG. alla DELIB. N.
DEL 1998

Roma, 17 Novembre 1998

Racc.ta A.R.



Spett.le
REGIONE LAZIO
Assessorato Demanio
Patrimonio e Provveditorato
Via C. Colombo n. 212
00147 - R O M A

Oggetto: Proposta di novazione del contratto di locazione del Cinema Sala Umberto, sito in Roma, Via della Mercede n. 48.

Facendo seguito alla corrispondenza intercorsa, ed in prossimità della scadenza del contratto di locazione tra di noi in essere, che dovrebbe risolversi il prossimo 13 luglio 2001 siamo ad esporre quanto segue.

Durante il periodo di vigenza contrattuale, e sia dal 1981 la nostra Società ha effettuato ingenti investimenti sulla struttura (ristrutturazioni, abbellimento della sala, etc.) ottenendo, tra l'altro, sia l'agibilità cinematografica che quella teatrale.

Il Cinema Teatro Sala Umberto è così divenuto un punto di riferimento su Roma per tutti quegli spettacoli teatrali, di grande spessore culturale e spiccatamente innovativi.

Come noto, nel 1991, la Proprietà ha effettuato dei lavori di adeguamento tecnico-strutturale. Con l'effetto di una riduzione dell'agibilità cinematografica dagli originali 700 a 500 numero di posti e della perdita dell'agibilità teatrale.

Copia conforme

REGIONE LAZIO	
Assessorato Demanio	
24 NOV 1998	
INSTRUMENTO	CERTIFICAZIONE
11-33	10



~~COPIA CONFIDENZIALE~~

Ciò che ha comportato gravissimi danni e la possibilità di una programmazione esclusivamente cinematografica.

Nel proporvi una novazione contrattuale, deve considerarsi il nuovo assetto cinematografico romano dove la concorrenza delle multisale non permette alle strutture monosala, quale la Nostra, di non diversificare la propria attività integrandola con quella teatrale.

E', pertanto, nostra intenzione riottenere l'agibilità teatrale perduta affrontando gli ulteriori investimenti all'acquo necessari.

A tal fine, prospectoremo - nella nota impossibilità di eseguire tali lavori all'interno della struttura (in quanto già dichiarata non idonea) - di realizzare ex novo e di ubicare i nuovi camerini, i bagni e le rispettive docce in locali di nostra proprietà, confinanti con la struttura cinematografica, che hanno - come prescrive la legge - l'uscita direttamente su strada ovvero in Via del Pozzetto.

E' ovvio che tali nuove strutture, così come le uscite di sicurezza sia della platea che della galleria rimarranno di nostra esclusiva proprietà, e non saranno asservite che temporaneamente al Cinema.

Sulla base di tali considerazioni, siamo disponibili a stipulare, anche prima della scadenza contrattuale, una nuova locazione verso un canone mensile iniziale di f. 5.000.000=.

Detto canone, ottenuta l'agibilità teatrale e a far data dal quarto anno di locazione (onde permetterci un parziale ammortamento degli investimenti che si renderanno necessari) potrebbe

SECRETARIA DELLA
REGIONE
LAZIO

essere rivalutato in misura non superiore al quindici per cento.

Rimanendo in attesa di un Vostro cortese cenno di riscontro, porgiamo distinti saluti.

(Sala Umberto S.r.l.)



Alleghiamo fotocopia della disposizione dirigenziale del Comune di Roma con ordinanza di sospensione delle attività teatrali.

COPIA  CONF. KMB



1610v

S. P. Q. R.
COMUNE DI ROMA

COMUNE DI ROMA RIP X - AA BB AA.
- 5 SET.
N. 25135

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE

5 SET. 1994

n. 382 del

Premesso che in Roma - Via della Mercede, 49 viene attivato dal Sig. LONGOBARDI Alessandro nato a Roma il 18.04.64 ed ivi residente in Via Cassia 837, quale amministratore unico della Soc. SALA UMBERTO un esercizio cinematografico e teatrale denominato Sala Umberto;

Rilevato che la Commissione Provinciale di Vigilanza sui locali di Pubblico Spettacolo a seguito del sopralluogo effettuato in data 18/04/1994 ha dichiarato inagibili i locali del suindicato esercizio, per l'effettuazione di rappresentazioni teatrali, per molteplici carenze tecnico strutturali a salvaguardia della sicurezza ed incolumita' pubbliche;

Visto il D.P.R. 616 del 24.07.77;
Visto l'art. 10 T.U. legge di P.S.,
Visti gli artt. 68 e 80 del T.U.L.P.S.,
Visto l'art. 27 del T.U.L.P.S. - punto e - dello statuto approvato con Delibera C.C. n. 316 del 26.9.1992;

ORDINA

Per i motivi di cui alle premesse l'attivita' relativa alle rappresentazioni teatrali dell'esercizio di cui in narrativa e' sospesa con effetto immediato a decorrere dalla data di notifica della presente Disposizione Dirigenziale, senza pregiudizio alcuno per l'adozione di ulteriori provvedimenti per eventuali inosservanze di disposizioni di legge e regolamentari, fino a quando la Commissione Provinciale di Vigilanza con successivo verbale consentira' l'ulteriore agibilita' dell'esercizio stesso.

La Circostrizione I e per essa il Gruppo di VV.UU., e' incaricata dell'esecuzione della presente Disposizione Dirigenziale ai sensi degli artt. 5 del T.U.L.P.S. ed 8 del relativo Regolamento di esecuzione.

IL DIRIGENTE SUPERIORE
(1° DIR. ROBERTO VENTURINI)



AVVERTENZA: avverso la presente disposizione dirigenziale l'interessato potrà presentare ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio entro 60 giorni dalla data di notifica.

Io sottoscritto
in servizio presso il Comando VV.UU. - Gruppo Circoscrizionale - in questo giorno del mese di dell'anno ho notificato la presente disposizione dirigenziale in duplice copia ai Sig. in Via nella sua qualita' di che ha firmato per ricevuta. Un duplicato della presente e' stato da me ritenuto per consegnarlo all'Ufficio,

FIRMA DEL CONSEGNETARIO

IL VIGILE URBANO

Io sottoscritto *Roberto Berni* dichiaro di aver notificato la presente disposizione dirigenziale al Sig. *Longobardi Alessandro* con *Leonardo* che e' nelle mani della Sig. *Borrelli Caterina*, quale dipendente di nome per accettazione, nel locale di via *Nelle* numero *48*.

13-09-94

Roberto Berni

Borrelli Caterina





REGIONE LAZIO

Assessorato
Sviluppo Economico ed Attività Produttive

Settore Ufficio Roma, li

Prot. N. Fascicolo

Risposta al Foglio N. del

Allegati

ALLEG. alla DELIB. N. 3334 DEL 14 GIU. 1999

Oggetto: **RELAZIONE**

Locale sito in Roma, Via della Mercede nn. 48-49-50-51
condotto in locazione dalla SALA UMBERTO S.r.l.

La SALA UMBERTO S.r.l. è conduttrice dei locali siti in Roma, Via della Mercede nn. 48-49-50-51, con destinazione cinema-teatro, in virtù di un contratto stipulato in data 1° febbraio 1976 con l'Istituto Nazionale "Umberto e Margherita di Savoia", al quale l'Ente Regione è succeduto ex lege nella proprietà.

Con note in data 22 maggio 1997 e 17 novembre 1998, acquisite agli atti regionali rispettivamente l'11 giugno 1997, prot. 7076 ed il 24 novembre 1998 la società conduttrice ha proposto di stipulare un nuovo contratto di locazione, anche prima della scadenza del rapporto in essere, offrendo un canone di L.5.000.000 (cinquemilioni) mensili, pari a L. 60 milioni annui, con una maggiorazione, rispetto ai canoni attualmente corrisposti di circa 130%.

La predetta Società, a giustificazione della propria offerta economica, ha evidenziato che l'agibilità del locale è stata recentemente ridotta per motivi di sicurezza da 700 a 500 posti, con l'esclusione dell'attività teatrale. Tale circostanza, e la impossibilità di far fronte alla concorrenza delle multisale hanno indotto la Società a svolgere la propria attività nel particolare settore cinematografico "d'essai" che fa riferimento ad una utenza particolare ed alquanto ridotta, con la intuitiva conseguenza della realizzazione di un volume di affari contenuto nei limiti della mera operatività, che non consente, quindi, alcun margine ad utili di impresa.

La Sala Umberto Srl, a tale proposito, soggiunge che l'attuale gestione non sarebbe neanche nelle condizioni di onorare il pagamento del nuovo canone offerto se l'attività non venisse diversificata ed ampliata con l'attivazione del "teatro".

L'ottenimento dell'agibilità teatrale, comunque, presuppone la realizzazione ex novo di alcune uscite di sicurezza, dei camerini, dei bagni, che richiede investimenti notevoli e l'acquisizione di nuovi spazi. La Sala Umberto Srl dichiara la propria disponibilità, sollevando l'Ente Regione da qualsiasi responsabilità sia di natura economica che amministrativa, a realizzare le opere suddette a propria cura e spese, asservendo, per tutta la durata del rapporto di locazione, all'immobile di proprietà regionale alcuni spazi ricavati da un altro immobile con esso confinante, di proprietà della medesima Società conduttrice.





REGIONE LAZIO

Assessorato

Sviluppo Economico ed Attività Produttive

Settore Ufficio

Roma, li

Prot. N. Fascicolo

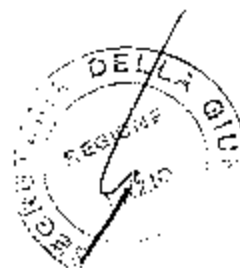
Risposta al Foglio N. del

Allegati

Oggetto:

La proposta della Sala Umberto Srl appare meritevole di attenzione ed accoglimento per i seguenti motivi:

- 1) da un esame dei bilanci della Società, relativamente agli esercizi 1995-1996 e 1997, si rileva che il volume di affari è stato rispettivamente di L. 482.817.185, L.652.286.459 e L. 457.342.241. Tali ricavi, rapportati ai costi, hanno prodotto perdite che non sono compatibili con l'eventuale maggiorazione del 130% dei canoni di locazione attualmente corrisposti;
- 2) la natura dell'attività svolta dalla Sala Umberto Srl, la quale è soggetta a controllo SIAE, induce a ritenere che la Società non dispone di ulteriori risorse economiche o di entrate rispetto a quelle evidenziate in bilancio, per cui una incidenza sui costi dei canoni di locazione in misura superiore al 10% del volume di affari sarebbe eccessiva e comunque non sostenibile;
- 3) una eventuale rescissione del rapporto in essere comporterebbe la soppressione di un servizio e di una attività che per la città di Roma è da considerare istituzionale, atteso che non potrebbe essere svolto da altri operatori con risultati migliori: a tale proposito si precisa che è pervenuta all'Assessorato Sviluppo Economico ed Attività Produttive una offerta da parte del "Teatro Stabile del Folclore Romano" che ha chiesto la locazione dell'immobile in oggetto per un canone mensile di L. 10 milioni. Tale offerta, tuttavia, non può essere accolta attesa la carenza dei presupposti e requisiti tecnici del locale per lo svolgimento dell'attività teatrale, se non con la disponibilità degli spazi offerti dalla Sala Umberto Srl;
- 4) la offerta di un canone di L. 5 milioni/mese della Sala Umberto S.r.l. appare congrua anche rispetto a quella del Teatro Stabile del Folclore Romano, atteso che il valore inferiore dell'offerta è ampiamente giustificato dal contestuale impegno economico che verrebbe assunto per la esecuzione delle opere specificate nella offerta, nonché dall'asservimento, ancorché temporaneo, di altri locali di proprietà della Società conduttrice all'immobile regionale.





REGIONE LAZIO

Assessorato
Sviluppo Economico ed Attività Produttive

Settore Ufficio

Roma, li

Prot. N. Puscicolo

Risposta al Foglio N. del

Allegati

Oggetto:

Si riterrebbe, altresì, opportuno, ai fini della compensazione della congruità del canone che il contratto di locazione preveda:

- A) la possibilità da parte delle fasce meno abbienti (studenti, anziani a basso reddito, e disoccupati) di fruire degli spettacoli culturali e cinematografici, mediante sottoscrizione di abbonamenti, nel limite massimo del 10% della ricettività totale del locale, a costo ridotto, con le tariffe praticate come per legge per militari e ragazzi;
- B) di organizzare con l'AGIS scuola, eventualmente anche su iniziativa dell'Ente Regione e/o del Ministero della Pubblica Istruzione, proiezioni di interesse civico e sociale riservato a studenti delle scuole medie superiori durante le ore scolastiche.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Dr. Carlo Polegri)

IG736/ts

