



TEATRO DELL'OPERA DI ROMA

DESCRIZIONE IMMOBILI

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Tecnico del Teatro dell'Opera di Roma Capitale Geometra Francesco Arena con sede per ruolo in piazza B. Gigli 7 Roma, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Roma al n°10856, con l'incarico di periziare il più probabile valore immobiliare degli edifici in uso alla Fondazione Teatro dell'Opera di Roma Capitale

Struttura	Ubicazione	Proprietà
Teatro dell'Opera (Costanzi)	P.zza B. Gigli n°7-Roma	Comune di Roma
Teatro Nazionale	Via del Viminale n°51-Roma	Fondazione Teatro dell'Opera
Laboratori "Cerchi"	P.zza Bocca della Verità-Roma	Comune di Roma
Sala Prove "Respighi"	Galleria regina Margherita n°11-Roma	Inarcassa
Scuola di Danza	Via Ozieri n°8-Roma	Comune di Roma
Dep. Scene "Quarticciolo"	Via dei larici n°4-Roma	Comune di Roma
Dep. Scene "Romanina"	Via Alimena n°118-Roma	Società Fintenco
Terme di Caracalla	Via Antoniana snc	

DESCRIZIONE IMMOBILI

TEATRO DELL'OPERA (ex Costanzi)

Piazza Beniamino Gigli n°7 – Roma

Dati catastali	f. 488-p.126-s.2-cat.D3-ren.€100.709.10	
Anno di costruzione	1880	
Destinazione d'uso	Pubblico spettacolo	
mq calpestabili e utilizzabili	19970	disposti su 7 piani

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene considerato è un intero stabile isolato da tre lati da pubblica via ed un lato ricade sulla proprietà dell'Hotel Quirinale. È composto da un piano interrato e 6 piani fuori terra, coprendo un'area di 4300 mq. Concepito con zone distinte per destinazione di utilizzo: torre scenica; zona pubblico; parte amministrativa e servizi. Lo stabile costruito nel 1880 è tutelato come monumento storico dalla legge n° 1089/39 e successive modifiche. Ha una struttura portante in muratura di laterizio regolare e struttura orizzontale in ferro con copertura a cupola e falde. La zona prospiciente il piazzale, interessata dall'ultima ampliamento curato dall'architetto Piacentini, è in cemento armato misto a muratura. La sala in stile all'italiana con palchi e galleria è chiusa in alto con un affresco dipinto dall'artista Sfondrini, ha una capienza di 1604 spettatori, ed un palcoscenico di circa 400mq.

Il teatro "Costanzi" ha il C.P.I. prot. 0044681 del 28/08/2013

E l'autorizzazione per l'esercizio della funzione. Prot. 284 del 15 /10/2012

Lo stabile possiede:

la certificazione di tutti gli impianti elettrici;

la certificazione di idoneità statica;

difese passive: compartimentazione, camini evacuazione fumi;

filtri in sovrappressione antincendio; percorsi protetti

certificazione tessuti ed arredi.

Difese attive: impianto di rilevazione incendi a copertura dell'intero edificio; impianti

Idrici – idranti – sprinkler in umido – diluvio;

estintori; porte antincendio a chiusure automatica;

presidio permanente della centrale di vigilanza antincendio

DESCRIZIONE IMMOBILI

TEATRO NAZIONALE

Via del Viminale 51 – Roma

Dati catastali	f. 488; p.106 - 10; s. 1 - 2; cat.D3-ren.€139784,22	
Anno di costruzione	1925	
Destinazione d'uso	Pubblico spettacolo	
mq calpestabili e utilizzabili	3415	disposti su 4 piani

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene considerato è inserito all'interno di una corte degli stabili che insistono su via del Viminale, via Agostino De Pretis, mentre ha un affaccio su via Napoli dove sono poste le uscite di sicurezza. L'immobile è composto da un piano interrato e 3 piani fuori terra, coprendo un area di 1990 mq. Progettato con zone distinte per destinazione di utilizzo: torre scenica; zona pubblico; e servizi. Il Teatro Nazionale, nacque come sala cinematografica, con il nome di Supercinema e venne edificato nel 1925. Progettato dagli architetti Arnaldo Foschini ed Attilio Spaccarelli, coadiuvati dall'Ing. Giacomo Giobbe. In un locale inserito in un edificio preesistente. Alla fine degli anni '90 il Supercinema venne acquisito dal Comune di Roma e conferito al patrimonio della Fondazione Teatro dell'Opera, il 17 dicembre 2010. lo stabile è tutelato come monumento storico dalla legge n° 1089/39 e successive modifiche. Ha una struttura portante mista muratura e cemento armato con copertura a terrazzo e falde. La sala con una composizione classica per lo spettacolo, con platea e galleria ha una capienza di 742 spettatori, ed un palcoscenico di circa 150mq.

Il teatro "Nazionale" ha S.C.I.A. antincendio autorizzata

E l'autorizzazione per l'esercizio della funzione .prot. 284 del 2/12/2013

Lo stabile possiede:

la certificazione di tutti gli impianti elettrici;

la certificazione di idoneità statica;

difese passive: compartimentazione, camini evacuazione fumi;

percorsi protetti; certificazione tessuti ed arredi.

Difese attive: impianto di rilevazione incendi a copertura dell'intero edificio; impianti

Idrici – idranti – diluvio manuale a copertura palcoscenico;

estintori; porte antincendio;



TEATRO DELL'OPERA DI ROMA

DESCRIZIONE IMMOBILI

LABORATORI "CERCHI"

P.zza Bocca della Verità 16 – Roma

Dati catastali	f. 498; p.202	
Anno di costruzione	1878-1881	
Destinazione d'uso	magazzino	
mq calpestabili e utilizzabili	4706	disposti su 5 piani

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Edificio di architettura industriale il cui fascino è moltiplicato dalla vicinanza con le antiche vestigia. Qui in via dei Cerchi, nell'ex pastificio Pantanella, dai primi anni Trenta, il Teatro dell'Opera di Roma crea e produce le scenografie degli allestimenti e conserva con amore sessantamila costumi che hanno indossato i più grandi artisti della lirica e del balletto.

Una sede molto suggestiva. La struttura realizzata dall'architetto Busiri Vici ha una sopraelevazione con una luce pari a 23 x 44 metri, senza pilastri, tra le prime sperimentazioni di capriate in cemento armato. Grandi spazi, inondati di luce, con la splendida vista del Circo Massimo e del Palatino. E nei sotterranei nasconde un gioiello: un bassorilievo dedicato al dio Mitra, culto di origine persiana, diffusosi nella Roma del I secolo dopo Cristo.

Il laboratorio-deposito si sviluppa su tre piani, la falegnameria, dove si sagomano e si allestiscono con cantinelle, tele e legni i fondali delle scene di tutti gli spettacoli, secondo la tecnica tipica delle macchine teatrali; il braccio mobile grazie a cui salgono e scendono le costruzioni e la camera delle sculture. L'enorme salone dove si dipingono i teli, secondo i dettami della scenografia all'italiana è un esempio di arte e artigianato esportato in tutto il mondo.

I colori ancora oggi sono realizzati con delle terre che vengono sciolte con colle animali e viniliche. Il pennello è un lungo bastone che termina con un beccuccio di ottone che trattiene un carbone. Uno strumento originale, che si usa stando in piedi, con una visione particolare del dipinto.

Cambellotti, Prampolini, De Chirico, Manzù, Picasso, Guttuso e molti altri sommi artisti hanno nel corso dei decenni lavorato per le rappresentazioni del Teatro dell'Opera trovando nei suoi laboratori un tesoro di competenze e di professionalità. Loro stessi e i più grandi scenografi hanno dipinto in questi saloni: Cagli, Chagall, Maccari, Turcato, fino a Visconti, Pizzi, Zeffirelli e Ferretti.

L'edificio, pensato per la conservazione della pasta, si è rivelato particolarmente adatto a custodire, con la climatizzazione ideale, il cospicuo patrimonio dei costumi. Gli abiti della Callas in *Norma*, della Tebaldi in *Tosca*, della Scotto in *Madama Butterfly*, di Schipa in *Traviata*, di Del Monaco in *Otello*. O quello indossato, era il 14 gennaio 1900, dalla prima Tosca della storia Hariclea Darclée.

Laboratorio "Cerchi"

Lo stabile possiede:

la certificazione degli impianti elettrici;

Difese attive: impianto di rilevazione incendi a copertura dell'intero edificio in tele allarme;



TEATRO DELL'OPERA DI ROMA

DESCRIZIONE IMMOBILI

impianto idranti; estintori; presidio permanente notturno

SALA PROVE "OTTORINO RESPIGHI"

Galleria Regina Margherita n°11 – Roma

Proprietà	Inarcassa rep.n°111068/07 decorr.01/12/2008 scad.30/11/2014
Dati catastali	F.488, p.103, s.501, cat.D/3, ren.€25.822,84
Anno di costruzione	1960
Destinazione d'uso	sala prove
mq calpestabili e utilizzabili	1059 p.terra-p.1° sem.-p.2° sem.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

La Sala Respighi è stata interamente restaurata con autofinanziamenti, inaugurata e consegnata al Dipartimento didattica e all'Orchestra del Teatro nel novembre del 2011. Ubicata all'interno della Galleria Regina Margherita, ex cinema, a sua volta facente parte di un complesso immobiliare, destinato in prevalenza ad uffici, costruito nel 1960.

Intitolata al grande musicista Ottorino Respighi che ha magnificamente celebrato Roma in tante composizioni, occupa lo spazio precedentemente utilizzato dal cinema Tiffany.

L'acquisizione e la realizzazione da parte del Teatro dell'Opera, di tale nuovo spazio produttivo, ha indubbiamente contribuito alla riqualificazione della Galleria Regina Margherita.

Sala prove "Respighi"

Lo stabile possiede:

la certificazione degli impianti elettrici;

Difese attive: impianto di rilevazione incendi a copertura dell'intero immobile
impianto a naspi; estintori;

DESCRIZIONE IMMOBILI

SCUOLA DI DANZA

Via Ozieri n°8 – Roma

Proprietà	Comune di Roma
Dati catastali	F.927, p.49-431, s.1, cat.B/5, ren.€7.153,46
Anno di costruzione	
Destinazione d'uso	scuola di danza
mq calpestabili e utilizzabili	638 + 230 = 638 + (230 corte10%) = 650mq p.terra-p.1° -p.2°, giardino

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

La Scuola di danza, ha sede presso via Ozieri n°8 (zona piazza Lodi-San Giovanni), struttura di proprietà del Comune di Roma ha una superficie di circa 640 mq. coperti.

La struttura disposta su un piano terra e due piani superiori, accoglie circa 150 allievi che usufruiscono di quattro sale prova di diverse dimensioni.

Nel 2008 l'amministrazione Comunale ha effettuato alcuni interventi di restauro conservativo e di adeguamento degli impianti elettrici.

Scuola Danza

Lo stabile possiede:

la certificazione degli impianti elettrici;

Difese attive: impianto di rilevazione incendi a copertura dell'intero immobile
impianto a naspi; estintori;



TEATRO DELL'OPERA DI ROMA

DESCRIZIONE IMMOBILI

TERME DI CARACALLA

Via Antoniana snc – Roma

Proprietà	Comune di Roma
Dati catastali	
Anno di costruzione	
Destinazione d'uso	pubblico spettacolo
mq calpestabili e utilizzabili	18.899

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il 27 luglio 1937, il Governatore di Roma Piero Colonna aveva convocato i rappresentanti della stampa per illustrare l'iniziativa, in precedenza deliberata, che prevedeva la realizzazione di un teatro all'aperto all'interno del complesso archeologico delle Terme di Caracalla e le conseguenti rappresentazioni di opere liriche a partire dal 1 agosto successivo. L'estate romana del "ventennio" si arricchiva di un ulteriore spazio dedicato alla musica ed in particolare al melodramma, poiché, va ricordato, che l'orchestra di S. Cecilia si esibiva durante il periodo estivo, alla Basilica di Massenzio. In realtà nacque come esperimento, stando alle parole del Governatore, che si trasformò in un appuntamento immancabile sia per la cittadinanza, sia per il turismo soprattutto internazionale. Inoltre fu determinante per il definitivo assetto delle strutture dell'allora Teatro Reale dell'Opera e per la continuità lavorativa di tutto il personale dipendente sia tecnico che artistico. Definito con la dicitura "Teatro del popolo" andò sempre più connotandosi quale espressione di un gusto popolare ritrovato ed affermato. In proposito è giusto ricordare che nel 1937 Verona inaugurava la sua ventunesima stagione lirica all'Arena. Il palcoscenico con i suoi impianti tecnologici, progettato e allestito da Pericle Ansaldo, venne posizionato all'interno di una delle aule situate accanto al tepidarium, per le sue dimensioni, 1500 mq di superfici ed un boccascena di 22 m. divenne il più grande palcoscenico del mondo. La platea disponeva di 8.000 posti, divisi in sei settori. La prima stagione fu in realtà breve, appena otto giorni con cinque rappresentazioni in totale, tre di Lucia di Lammermoor e due di Tosca. "Spettacolo indimenticabile in una cornice unica al mondo; di una potenza così suggestiva da sembrare irreali", con queste parole iniziava l'articolo apparso su Il Giornale d'Italia dell'8 agosto 1937.

L'anno successivo le opere aumentarono a sei (La Gioconda, Mefistofele, Aida, Lohengrin, Isabeau diretta dallo stesso Mascagni, e Turandot) per un numero complessivo di 28 rappresentazioni, a partire dal 30 giugno e concludendosi il 15 di agosto. Il cambiamento sostanziale fu comunque quello della nuova e definitiva collocazione del palcoscenico all'interno dell'edera del calidarium e l'ampliamento della platea che fu portata ad una capienza di 20.000 posti. Causa la guerra, la Stagione lirica estiva a Caracalla venne sospesa fino al 1944. Riprenderà nel 1945 in modo trionfale. Da detto anno fino al 1993 è stata un punto di riferimento importantissimo per la cultura musicale e forse il luogo più suggestivo, fra quelli dedicati allo spettacolo all'aperto. Purtroppo, il 14 agosto 1993 il sipario calava definitivamente sul Teatro alle Terme di Caracalla. Dal 2001 sono ripresi gli spettacoli presso il Teatro alle Terme di Caracalla con una nuova situazione logistica, in cui le rovine monumentali non sono più parte integrante del palcoscenico e quindi dello spettacolo stesso, restando comunque, unica e straordinaria cornice per la Stagione Estiva Lirica e di Balletto del Teatro dell'Opera di Roma.



TEATRO DELL'OPERA DI ROMA

DESCRIZIONE IMMOBILI

DEPOSITO SCENE "QUARTICCIOLO"

Via dei larici n°4 – Roma

Proprietà	Comune di Roma
Dati catastali	f.646 p. 143;139;140;142;325;323;324;326;327;317;322
Anno di costruzione	1942-43 // 1960
Destinazione d'uso	deposito-magazzino
mq calpestabili e utilizzabili	4580 +(5400 di corte 5%)= 4850

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I magazzini del "Quarticciolo" di proprietà Comunale, sono situati in via dei Larici n°4, in area isolata dagli altri edifici da pubbliche vie. Il sito è composto da 8 (otto) magazzini a capannone, destinati al deposito degli allestimenti scenici che presentano una superficie totale coperta di 4580 mq. e che si estendono su una superficie totale di terreno di circa 10.200 mq. Degli 8 capannoni 5 sono stati costruiti dal Teatro regio dell'Opera su un'area di proprietà Comunale negli anni 1942-1943.

Gli altri tre capannoni di cui si sono perse le documentazioni, anche in Conservatoria Comunale, risalgono agli anni '50.

Considerati gli anni di costruzione, le strutture sono inadeguate per un razionale immagazzinamento delle strutture scenografiche e per la grande quantità di materiale depositato, presentano un sistema antincendio inadeguato.

Depositi "Quarticciolo"

Lo stabile possiede:

Difese attive: impianto idranti ; estintori; impianto di pressurizzazione acqua con accumulatore



TEATRO DELL'OPERA DI ROMA

DESCRIZIONE IMMOBILI

DEPOSITO SCENE "ROMANINA"

Via Bernardino Alimena 126 – Roma

Proprietà	in locazione
Dati catastali	f.999 p. 401 - 240
Anno di costruzione	circa 1995
Destinazione d'uso	deposito-magazzino
mq calpestabili e utilizzabili	3.000

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I magazzino della "Romanina" di proprietà società ex Fintenco società Alimena, è situati in via Bernardino Alimena n°126, in area isolata all'interno del quale sono situati due capannoni. La superficie totale coperta di 2700 mq. comprendente una zona uffici posta al primo piano e un soppalco di 300mq. l'accesso è garantito tramite una corte comune utilizzabile da i due capannoni.

Pur essendo costruiti con i criteri di un deposito moderno in cemento armato la struttura per la natura del materiale depositato si presenta inadeguata alle esigenze della Fondazione. presentano un sistema antincendio inadeguato, per il carico in esso depositato.

Deposito "Romanina"

Lo stabile possiede:

Difese attive: impianto idranti; estintori;

Geom. Francesco Arena