



# Il chiostro Angelo Maj: sviluppo di ospitalità e ricettività in Valle Seriana Superiore



Città di Clusone  
Settore Gestione e Sviluppo del Territorio

**clusone!**

Clusone, 30 novembre 2023

# **PROSPETTO SINOTTICO** della proposta di investimento

In riferimento al documento Prot. U.0075559.24-11-2023 di seguito si riassumono:

**TARGET:** valorizzazione dell'antico Chiostro Angelo Maj quale hub di ospitalità e ricettività, in risposta alle mutate esigenze (non solo turistiche) della Val Seriana Superiore

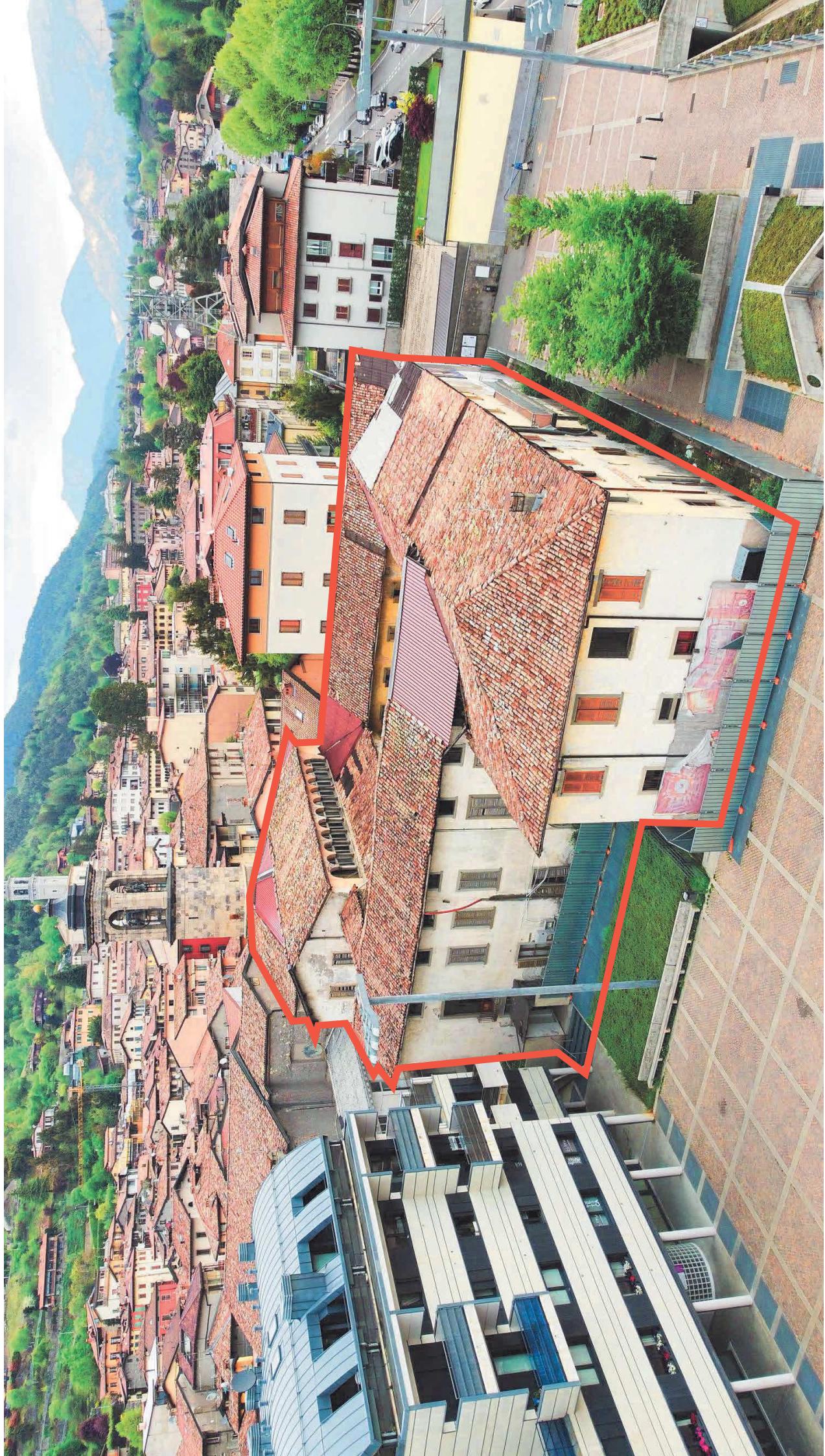
**TIPO DI INVESTIMENTO:** finanziamento di lavori su immobile vincolato per riqualificazione a fini di ospitalità e ricettività

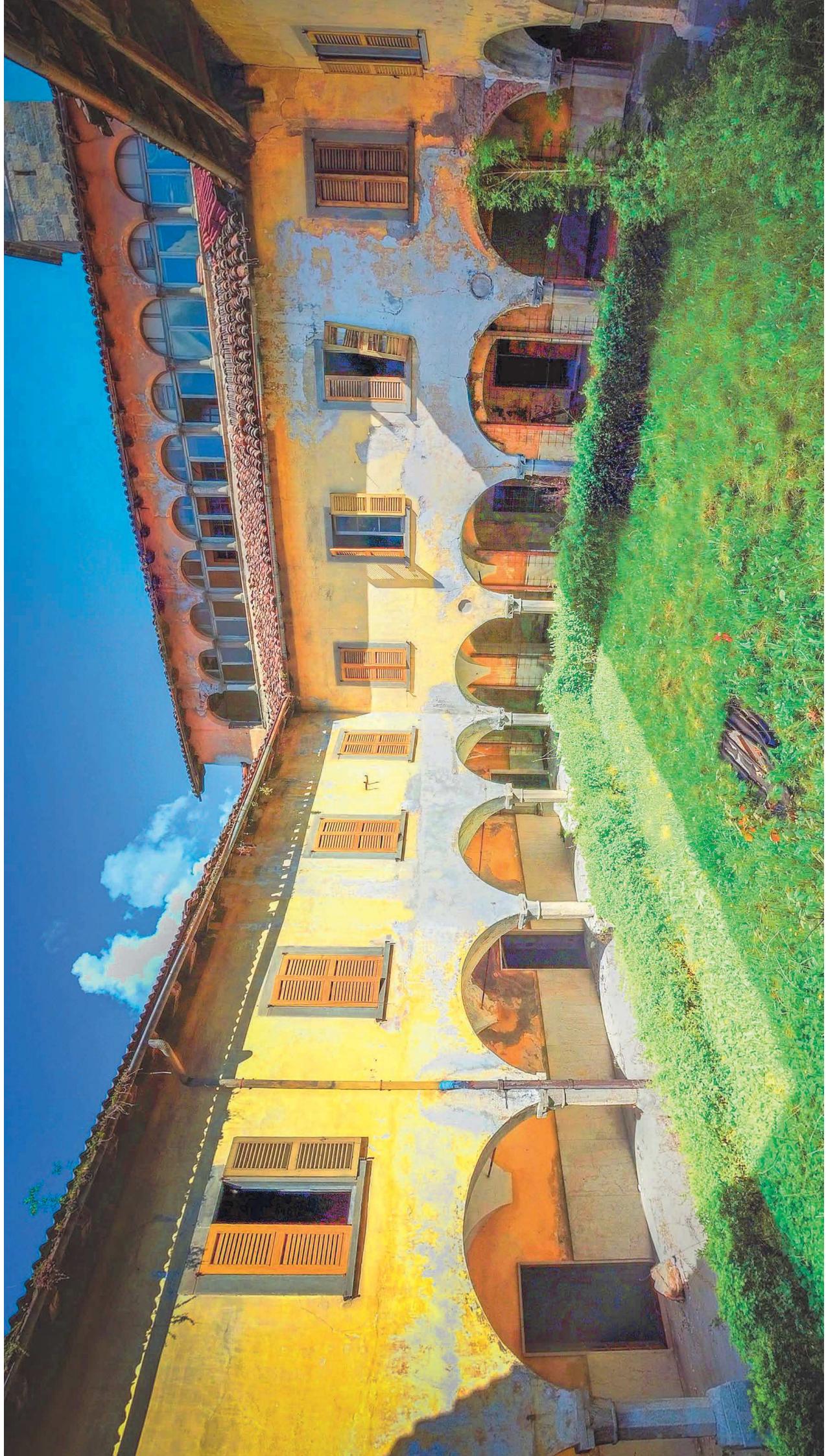
**TIPOLOGIA DI INTERVENTO:** restauro e risanamento conservativo con ampliamento dell'antico Chiostro Angelo Maj

**ACCESSIBILITÀ AL SITO:** posizione strategica baricentrica all'intera Val Seriana Superiore

**STATO AUTORIZZATIVO LOCALE:** Studio di Fattibilità e interlocuzioni avvenute con Soprintendenza

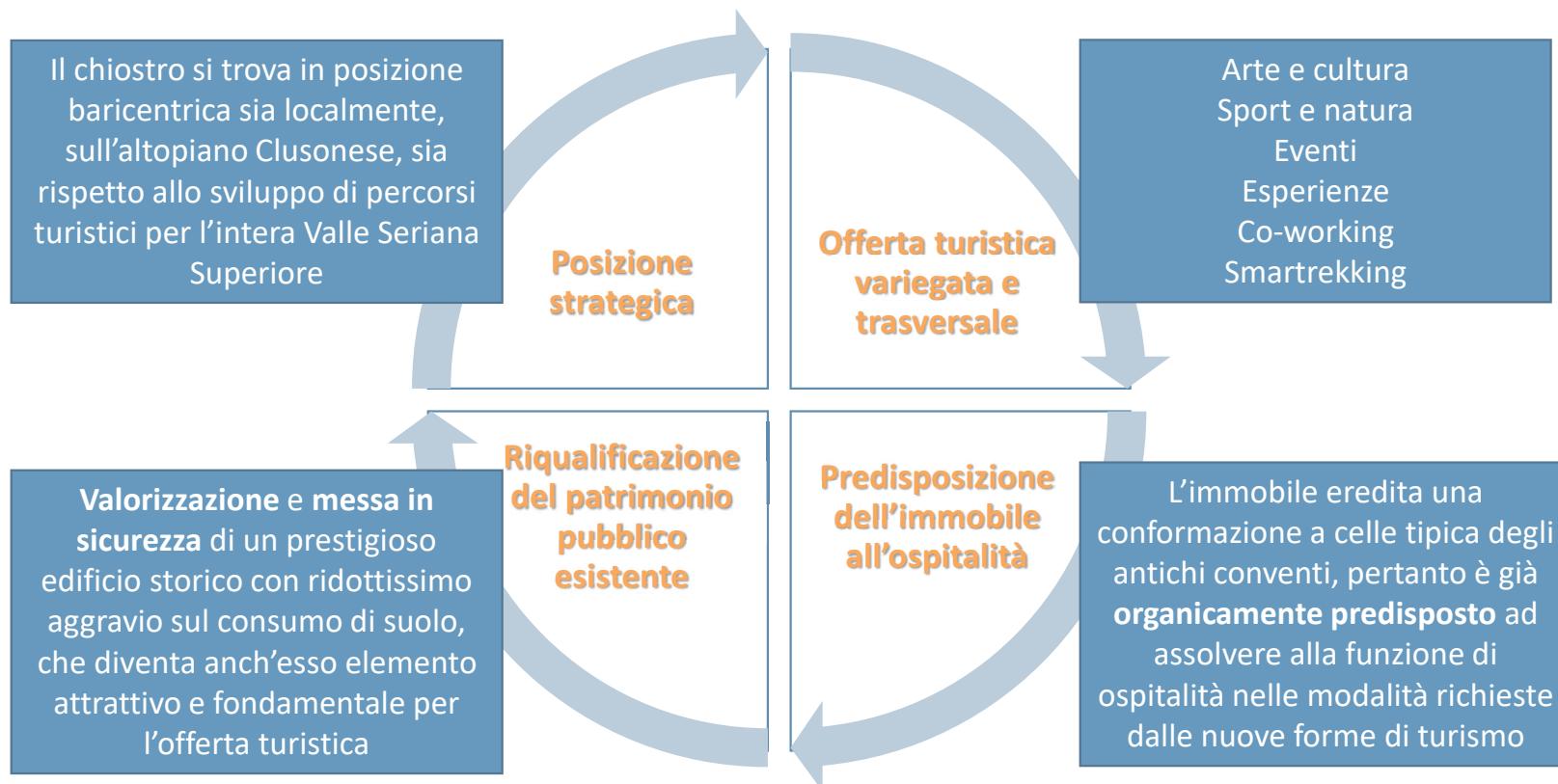
**ELEMENTI DI FORZA DEL PROGETTO:** potenziamento dell'offerta ricettiva in ambito montano, con recupero di edificio esistente







## Il Chiostro A. Maj: ospitale e ricettivo



## La valenza turistica della Città di Clusone

La città di Clusone si caratterizza per essere storicamente centro turistico con un ruolo determinante per l'intero territorio della Valle Seriana, con proprie specificità:

- patrimonio **artistico**;
- offerta **naturalistica, ricreativa e sportiva**;
- **centro storico** ricco di **negozi** e di opportunità di **svago**.

Grazie alla posizione strategica a pochi passi dalle piste da sci e dai più scenografici sentieri delle Orobie, dal lago di Iseo e dalla città di Bergamo, è il luogo perfetto per rispondere alle nuove forme di turismo, sia quindi per soggiorni di relax e divertimento che per esperienze indimenticabili tra arte e cultura, storia e natura ed attività per bambini.

# L'impegno della Città di Clusone per lo sviluppo turistico

L'impegno sempre crescente della Città di Clusone nello sviluppo turistico ha portato alla pubblicazione delle «**LINEE GUIDA PER LO SVILUPPO TURISTICO DELLA CITTÀ DI CLUSONE**» nel 2021 (<https://clusone-api.municipiumapp.it/s3/20001/allegati/linee-guida-sviluppo-turistico-citta-di-clusone.pdf>) .

Da esso sono derivate numerose azioni di promozione turistica, attività di comunicazione, marketing strategico, azioni infrastrutturali, organizzazione e promozione di eventi.



## I riconoscimenti turistici della Città di Clusone

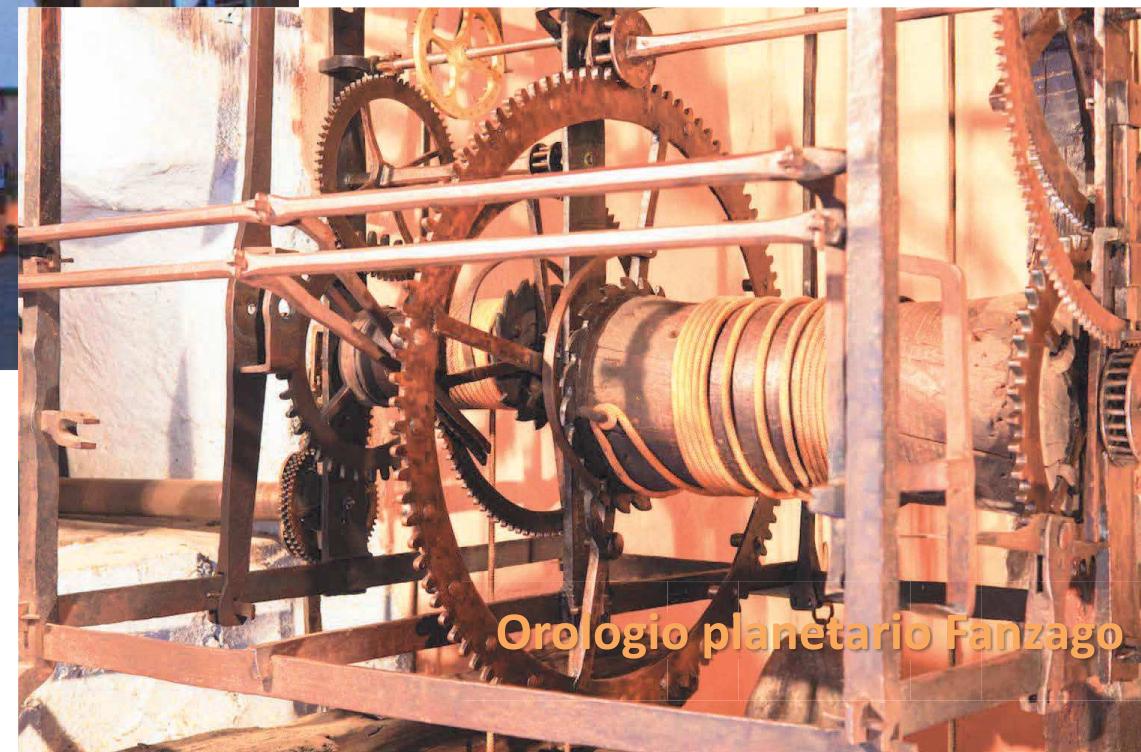
La Città di Clusone è in costante sviluppo sotto il profilo turistico e le risorse e l'impegno profuso nei recenti anni hanno consentito il conseguimento di prestigiosi riconoscimenti e accreditamenti turistici, tra cui:



Il patrimonio da valorizzare della Città di Clusone

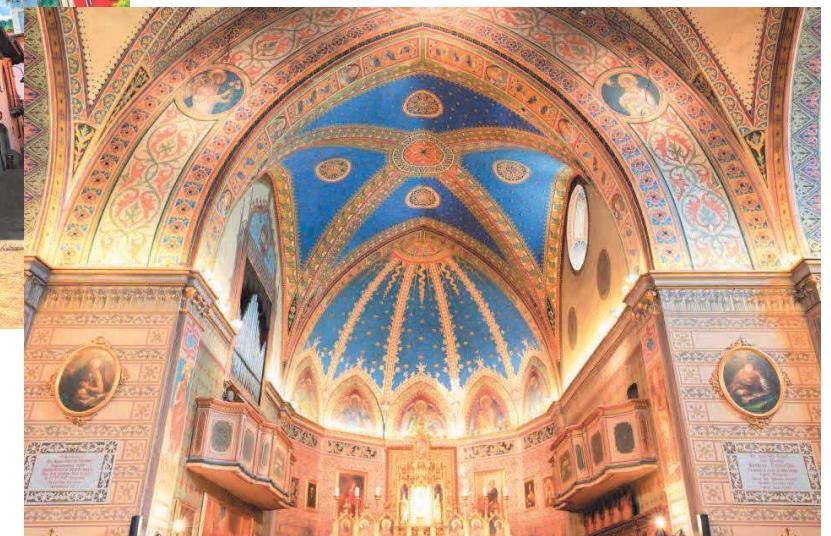
Trionfo e danza della morte (Danza macabra)

## Il patrimonio da valorizzare della Città di Clusone



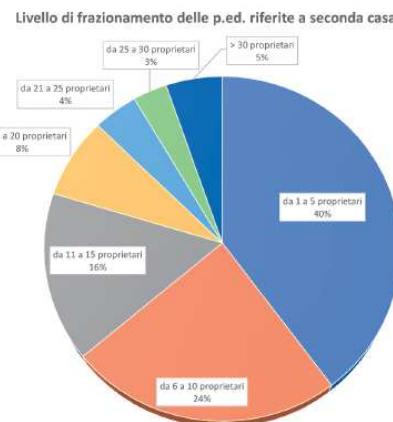
Orologio planetario Fanzago

## Il patrimonio da valorizzare della Città di Clusone



## Le esigenze di ospitalità per il territorio: il progetto OSPITAR

Le esigenze di ospitalità del territorio sono variegate, e non sempre soddisfatte dall'offerta presente sul territorio (ad esempio per grandi gruppi sportivi, oppure per brevi soggiorni nei periodi di punta turistici). Per cercare di dare una risposta a questa criticità la Città di Clusone ha attivato una serie di misure, tra le quali la partecipazione alla rete **OSPITAR**, ovvero un sistema di ospitalità diffusa che faccia leva sul turismo per mettere a valore il patrimonio di seconde case.



## Le esigenze di ospitalità per il territorio: il Chiostro A. Maj

Il recupero del Chiostro A. Maj è particolarmente strategico per la risposta alle esigenze di ospitalità del territorio di Clusone e del suo contesto: l'organizzazione interna, derivante dalla passata funzione di convento, riuscirebbe a rispondere all'esigenza sempre più crescente di spazi «base» per brevi soggiorni di appoggio a itinerari nelle numerose località turistiche visitabili nel raggio di una giornata.



## Le esigenze di ospitalità per il territorio: il Chiostro A. Maj

Sempre grazie al **recupero del Chiostro A. Maj** è possibile rispondere ad altre esigenze di ospitalità, direttamente connesse alla resilienza e alla rimodulazione del mondo del lavoro post-pandemia: l'utilizzo di spazi di **co-working**, per lavoratori in smart-working che cercano un luogo immerso nella natura, lontano dal logorio cittadino o dalle temperature estive ormai torride, trovano nel chiostro una risposta particolarmente ottimale, con viste sulla natura come queste:



## Il Chiostro A. Maj: il progetto RE-MOTO VALSERIANA

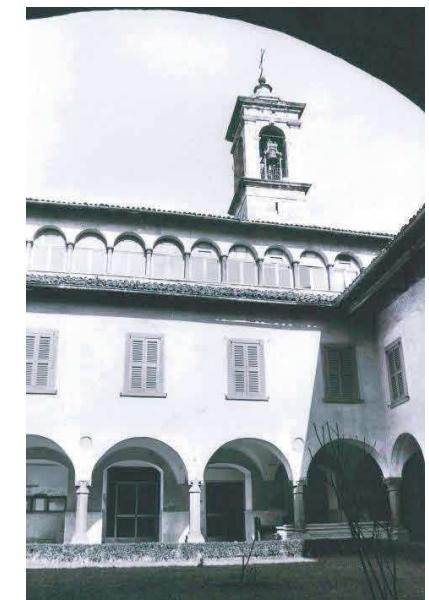
L'Università degli Studi di Bergamo (corso Georurbanistica) ha approfondito il case study “**Maj in ufficio**”: il chiostro A. Maj potrebbe efficacemente diventare il quartiere generale dello *smarttrekking* (una declinazione del lavoro a distanza che si spinge lungo i sentieri, fino ad arrivare alle strutture ricettive di montagna). Inoltre il Chiostro Angelo Maj potrebbe diventare un hub di interconnessione territoriale, fisica e multimediale tra i rifugi dell'Alta Valle (progetto «**RE-MOTO VALSERIANA**»).



<https://sites.google.com/view/remoto-valseriana>

## Il complesso A. Maj: un luogo prestigioso

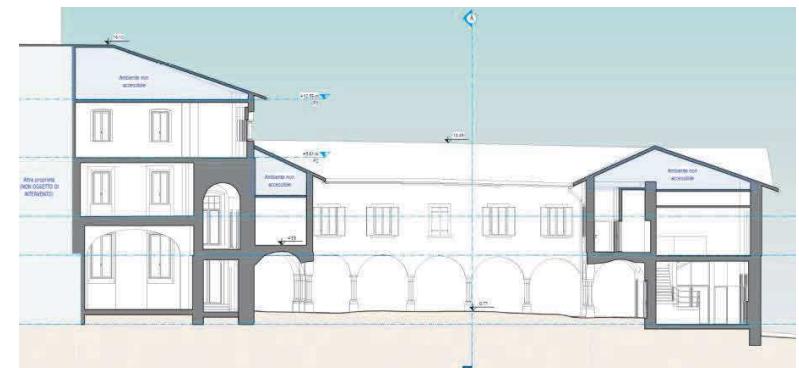
Si tratta di un antico convento, con pregevole chiostro quattrocentesco, annesso alla Chiesa del Paradiso. Storicamente ha sempre rivestito un ruolo fondamentale nelle trame sociali dell'altopiano clusonese.



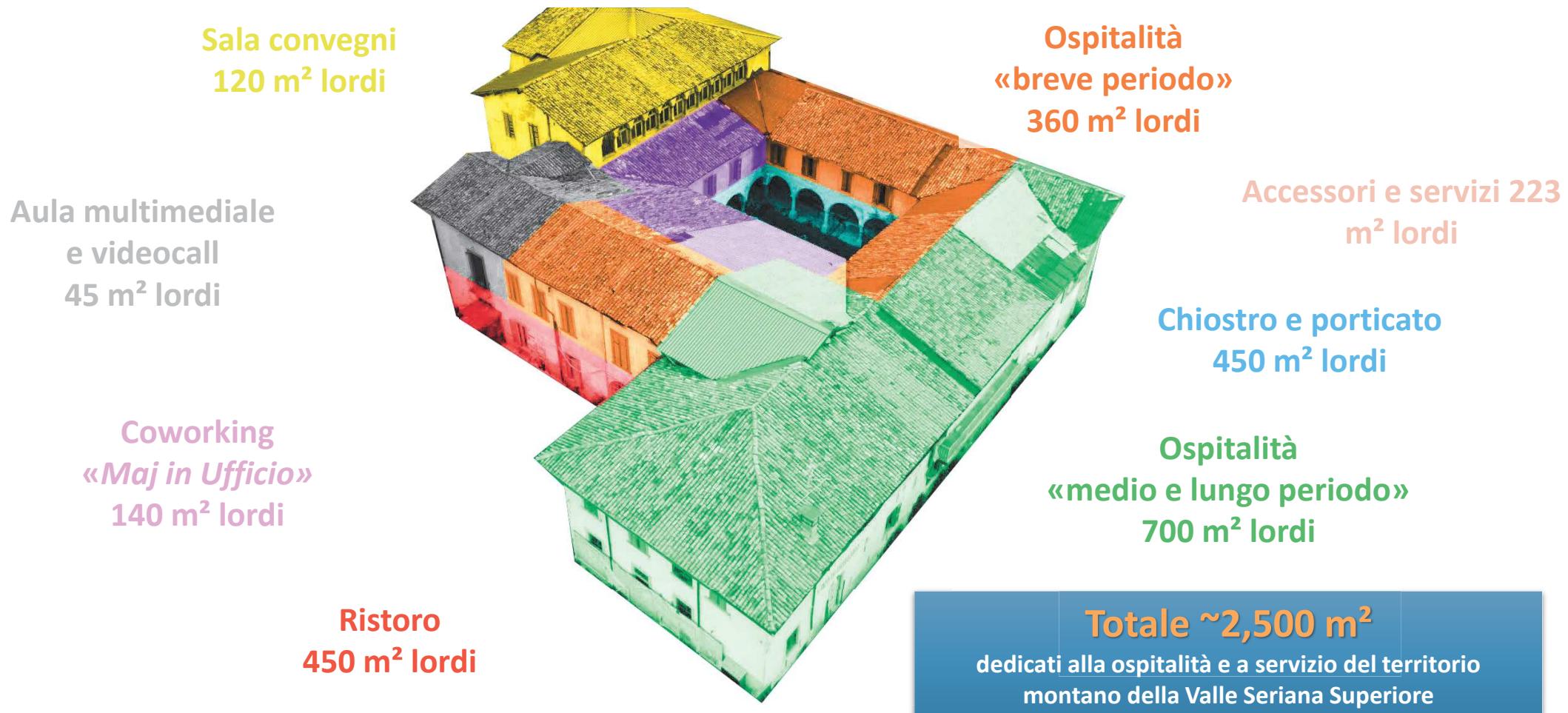
# Il complesso A. Maj: un luogo **consistente**



La trasformazione in Collegio Convitto avvenuta nel XIX secolo ha lasciato una organizzazione degli spazi interni funzionale e versatile, con stanze di diversa metratura e distribuzione dei servizi accessori omogenea.



## Il complesso A. Maj: un luogo spazioso



## Il complesso A. Maj: un luogo spazioso - PIANO TERRA



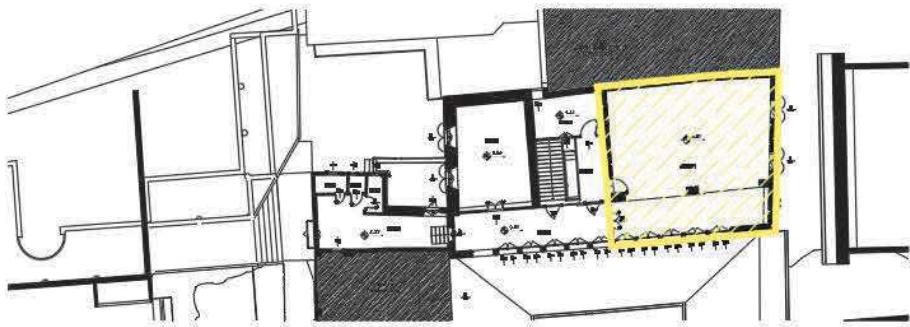
- Ospitalità «medio e lungo periodo»:  
350 m<sup>2</sup> lordi
- Commerciale/ristoro: 450 m<sup>2</sup> lordi
- Chiostro e porticato: 450 m<sup>2</sup> lordi

## Il complesso A. Maj: un luogo spazioso - PIANO PRIMO



- Ospitalità «medio e lungo periodo»:  
350 m<sup>2</sup> lordi
- Ospitalità «breve periodo»:  
360 m<sup>2</sup> lordi
- Coworking «Maj in Ufficio»:  
140 m<sup>2</sup> lordi
- Aula multimediale e videocall:  
45 m<sup>2</sup> lordi

## Il complesso A. Maj: un luogo spazioso - PIANO SECONDO

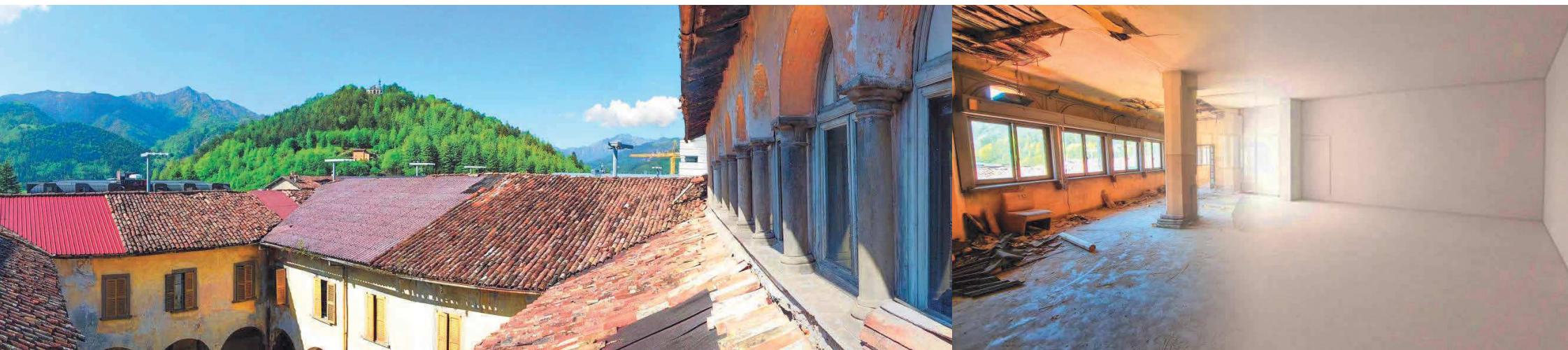


**PIANO SECONDO**



**Sala convegni: 120 m<sup>2</sup> lordi**

Circa **70 posti** per una sala civica che può anche essere utilizzata per eventi a supporto delle funzioni del complesso, con una vista panoramica sull'altopiano



# Ieri, oggi, domani: lavori in corso

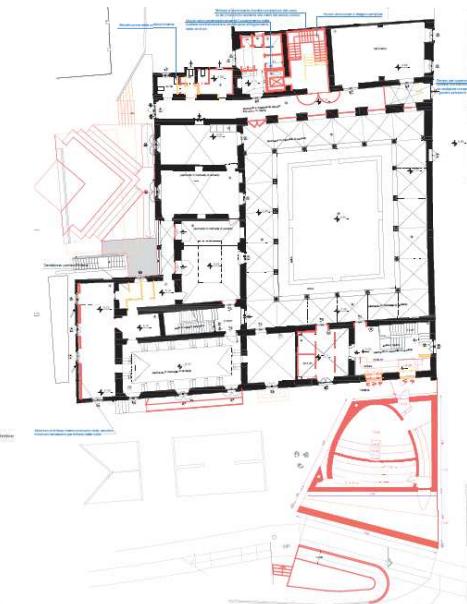
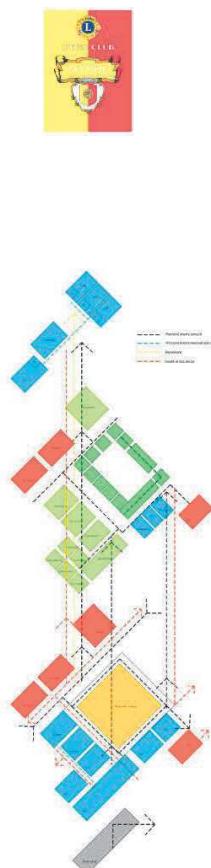
## Rilievo laser scanner:

Completo censimento dell'immobile con tecnologie d'avanguardia per conoscerne l'esatta consistenza tridimensionale e avere solide basi su cui studiare interventi.



## Riqualificazione della piazza Manzù:

Avviata progettazione per riqualificare la piazza Manzù antistante al complesso Angelo Maj, per incrementare l'*effetto volano* di rigenerazione del tessuto sociale.



## Studio di fattibilità:

Analisi dei percorsi e dei possibili scenari di intervento con particolare attenzione al recupero conservativo del bene vincolato per velocizzare le fasi di acquisizione pareri durante progettazione definitiva.

## Re-Moto Valseriana:

Approfondimenti nell'ambito del corso di Geourbanistica su un progetto caratterizzato da una Governance partecipativa attenta al co-design per la realizzazione di un sistema di reticolarità e di condivisione dell'Alta Valsesiana, tra cui il case study "Maj in ufficio", secondo il quale potrebbe diventare il quartiere generale di attività legate allo *smarttrekking* (una declinazione del lavoro a distanza che si spinge lungo i sentieri, fino ad arrivare alle strutture ricettive di montagna).



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI BERGAMO

## Costo COMPLESSIVO stimato

Lavori di recupero e ampliamento del complesso A. Maj

**6.500.000,00 €**

*2.488 m<sup>2</sup> incidenza 2.530 €/m<sup>2</sup>*

- Opere di restauro;
- Consolidamento strutturale;
- Impiantistica;
- Arredi.

Somme a disposizione

**2.200.000,00 €**

- Rilievi specialistici, indagini e saggi;
- Allacciamenti;
- Spese tecniche;
- IVA;
- Spese amministrative;
- Imprevisti.

*Totale complessivo dell'opera*

**8.700.000,00 €**

## Cronoprogramma



*Totale:*  
**3 anni e mezzo**

## Immagini di rendering



## Immagini di rendering



## Immagini di rendering



## Immagini di rendering



## Immagini di rendering





Grazie per l'attenzione