



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

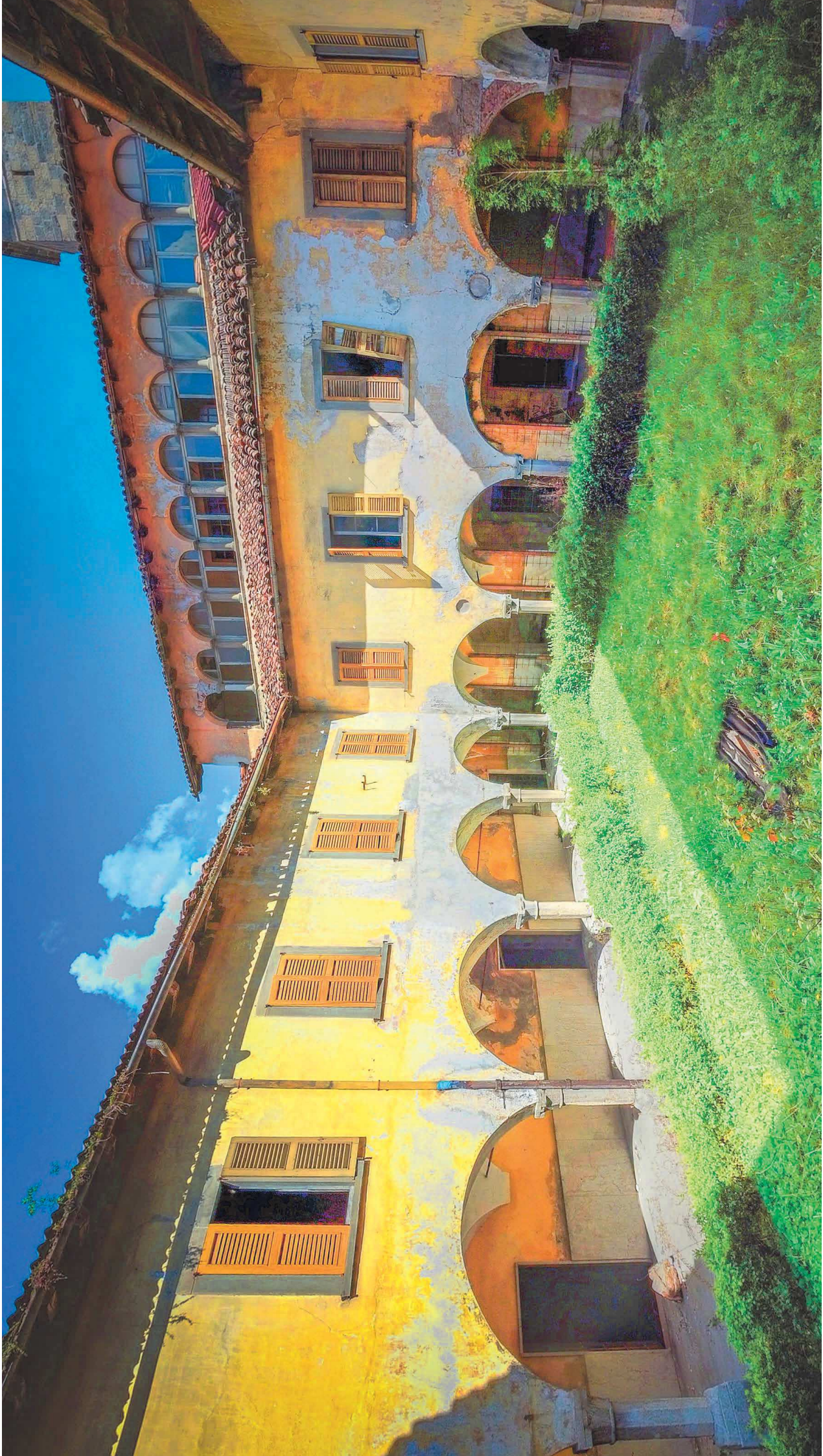
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: restauro e risanamento conservativo con ampliamento dell'antico Chiostro Angelo Maj

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







Centro Storico

Galleria coperta

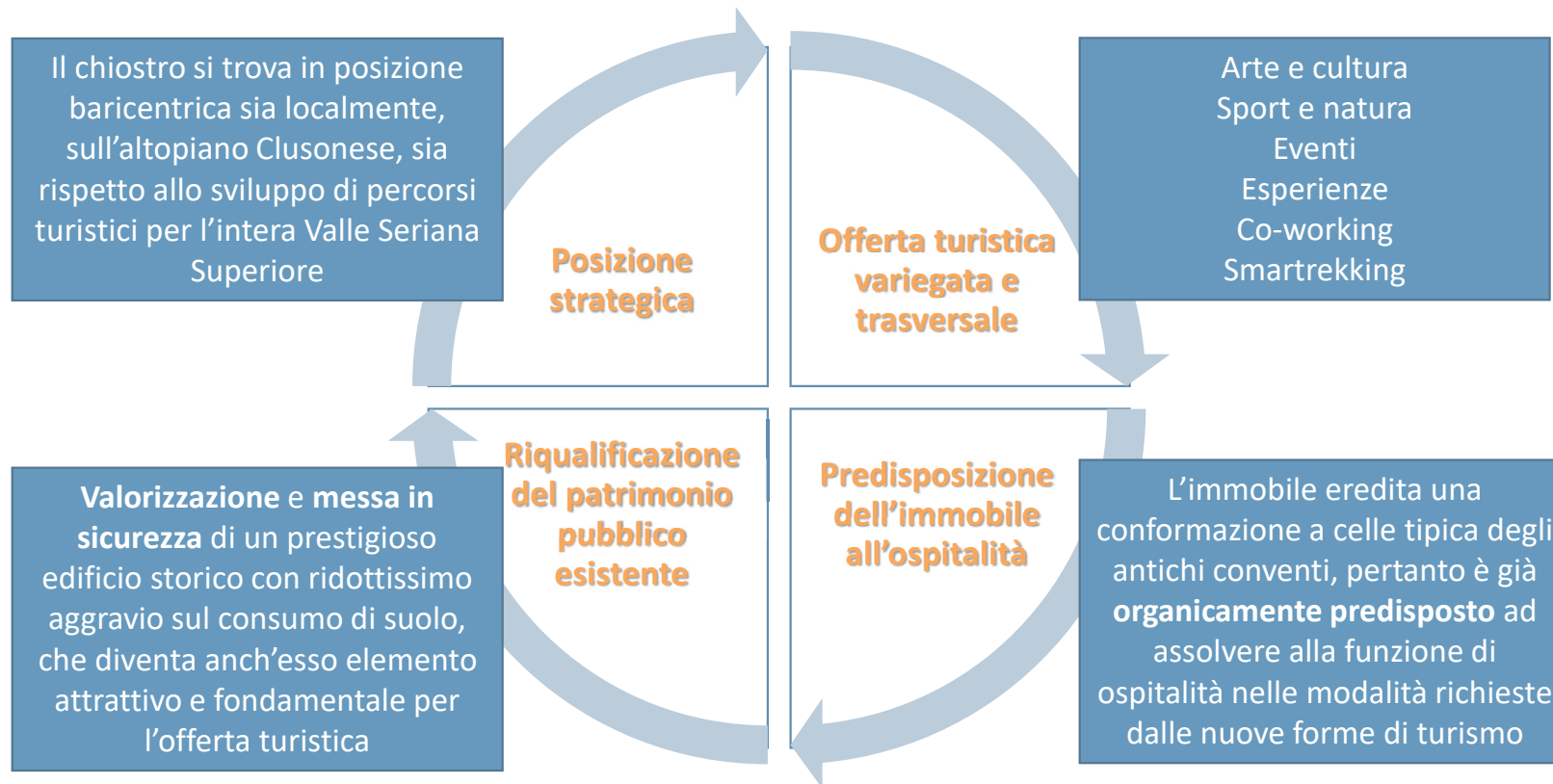
Piazza
Manzù

Complesso
A. Maj

P

EX SS 671

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:

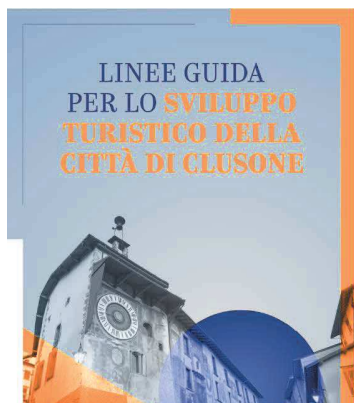
- patrimonio **artistico**;
- offerta **naturalistica, ricreativa e sportiva**;
- **centro storico** ricco di **negozi** e di opportunità di **svago**.

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:

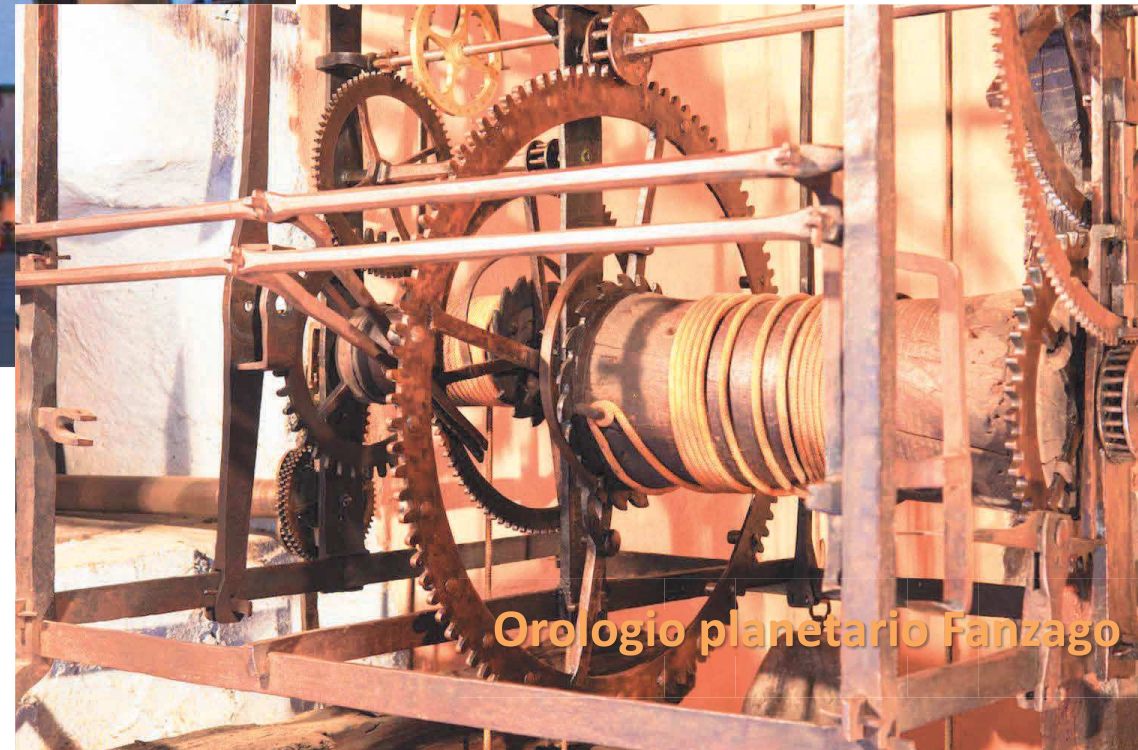


Il patrimonio da valorizzare della Città di Clusone



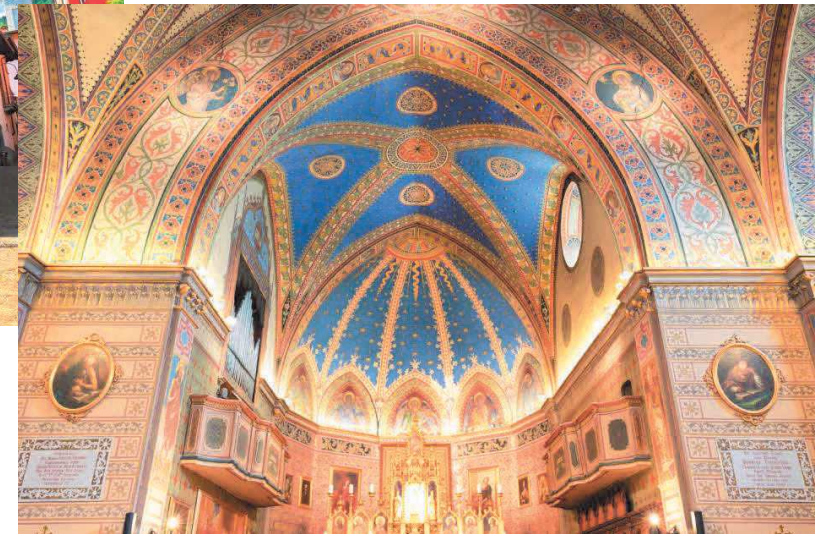
Trionfo e danza della morte (Danza macabra)

Il patrimonio da valorizzare della **Città di Clusone**



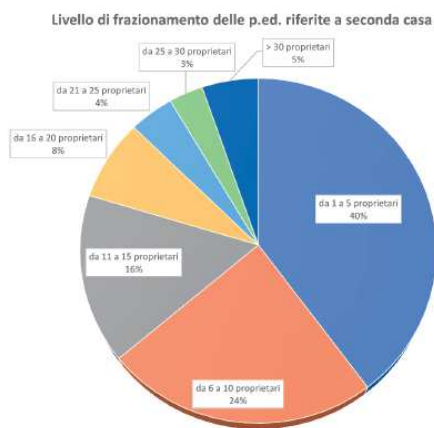
Orologio planetario Fanzago

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 Georubanistica) ha approfondito il case study "**Maj in ufficio**": il chiostro A. Maj potrebbe efficacemente diventare il quartiere generale dello *smartrekking* (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**



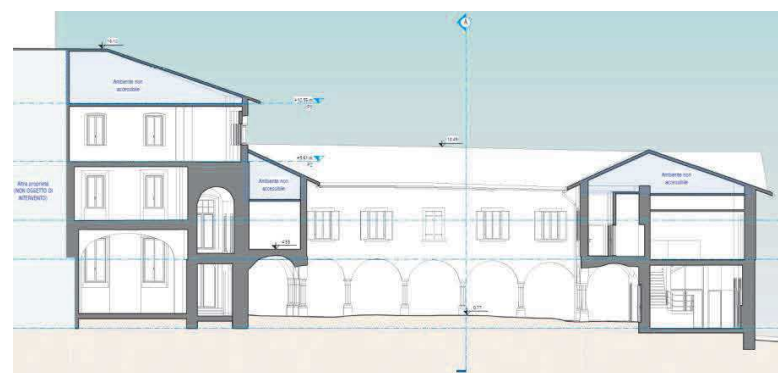
2.488 m²
Superficie lorda

**Il complesso
Angelo Maj**

100 posti
auto a
servizio

3 piani (più
piccolo
interrato)

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**

Sala convegni
120 m² lordi

Ospitalità
«breve periodo»
360 m² lordi

Accessori e servizi 223
m² lordi

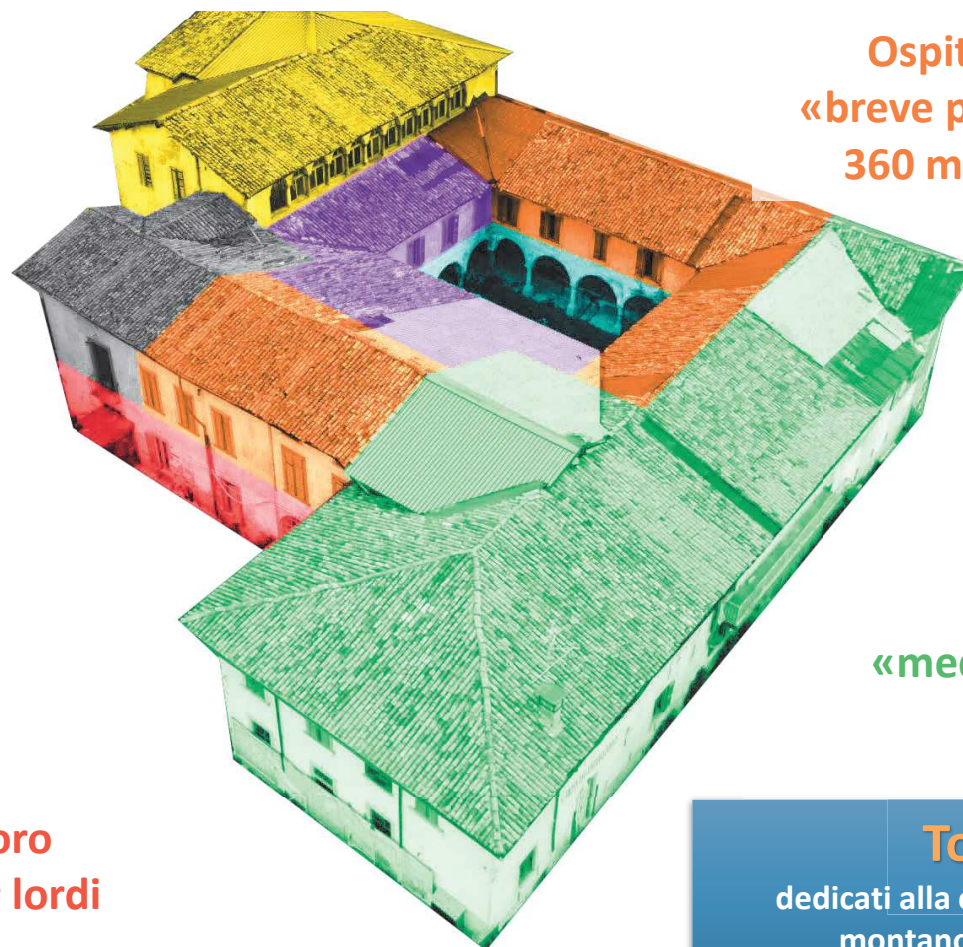
Aula multimediale
e videocall
45 m² lordi

Chiostro e porticato
450 m² lordi

Coworking
«Maj in Ufficio»
140 m² lordi

Ospitalità
«medio e lungo periodo»
700 m² lordi

Ristoro
450 m² lordi






Totale ~2,500 m²

dedicati alla ospitalità e a servizio del territorio
montano della Valle Seriana Superiore

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







PIANO TERRA

-  Ospitalità «medio e lungo periodo»: 350 m² lordi
-  Commerciale/ristoro: 450 m² lordi
-  Chiostro e porticato: 450 m² lordi

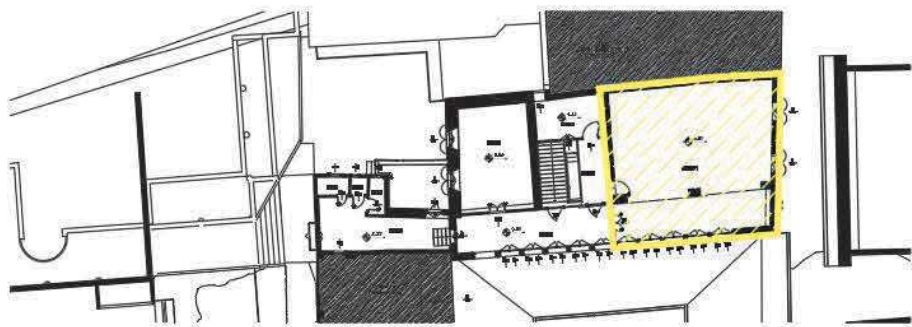
Il complesso A. Maj: un luogo **spazioso** - **PIANO PRIMO**



PIANO PRIMO

-  Ospitalità «medio e lungo periodo»:
350 m² lordi
-  Ospitalità «breve periodo»:
360 m² lordi
-  Coworking «*Maj in Ufficio*»:
140 m² lordi
-  Aula multimediale e videocall:
45 m² lordi

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

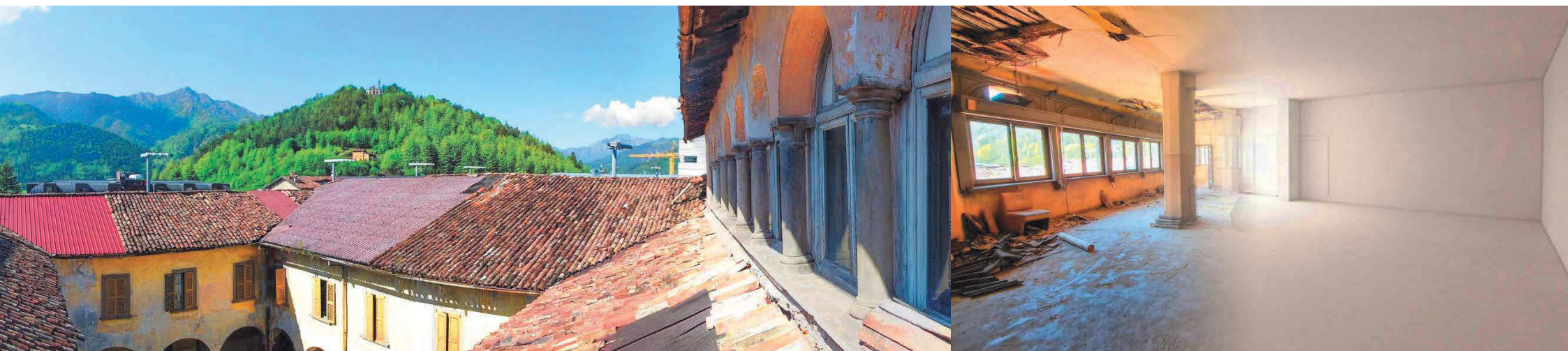


PIANO SECONDO



Sala convegni: 120 m² 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

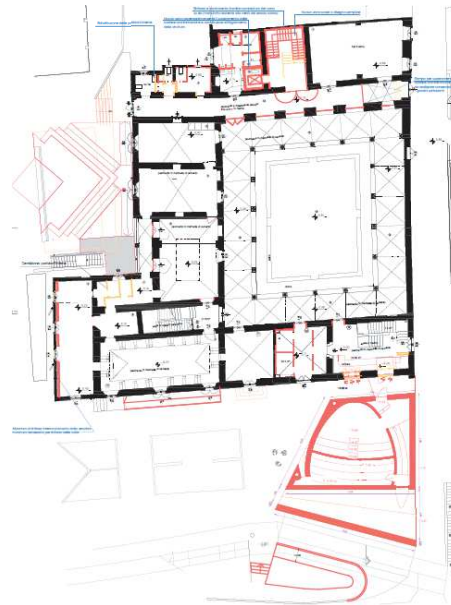
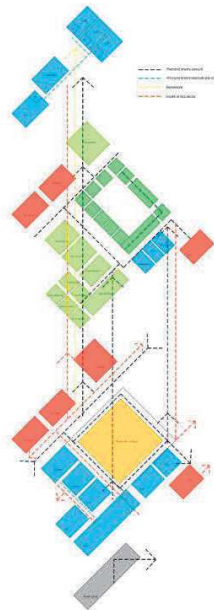
Rilievo laser scanner:

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



Riqualficazione della piazza Manzù:

Avviata progettazione per riqualficare 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 smartrekking (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 m² incidenza 2.530 €/m²

- 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