

RESIDENZA

Albarella

San Bernardino Alpine Apartments



SAN BERNARDINO 1608 M. - SWITZERLAND

RESIDENZA ALBARELLA

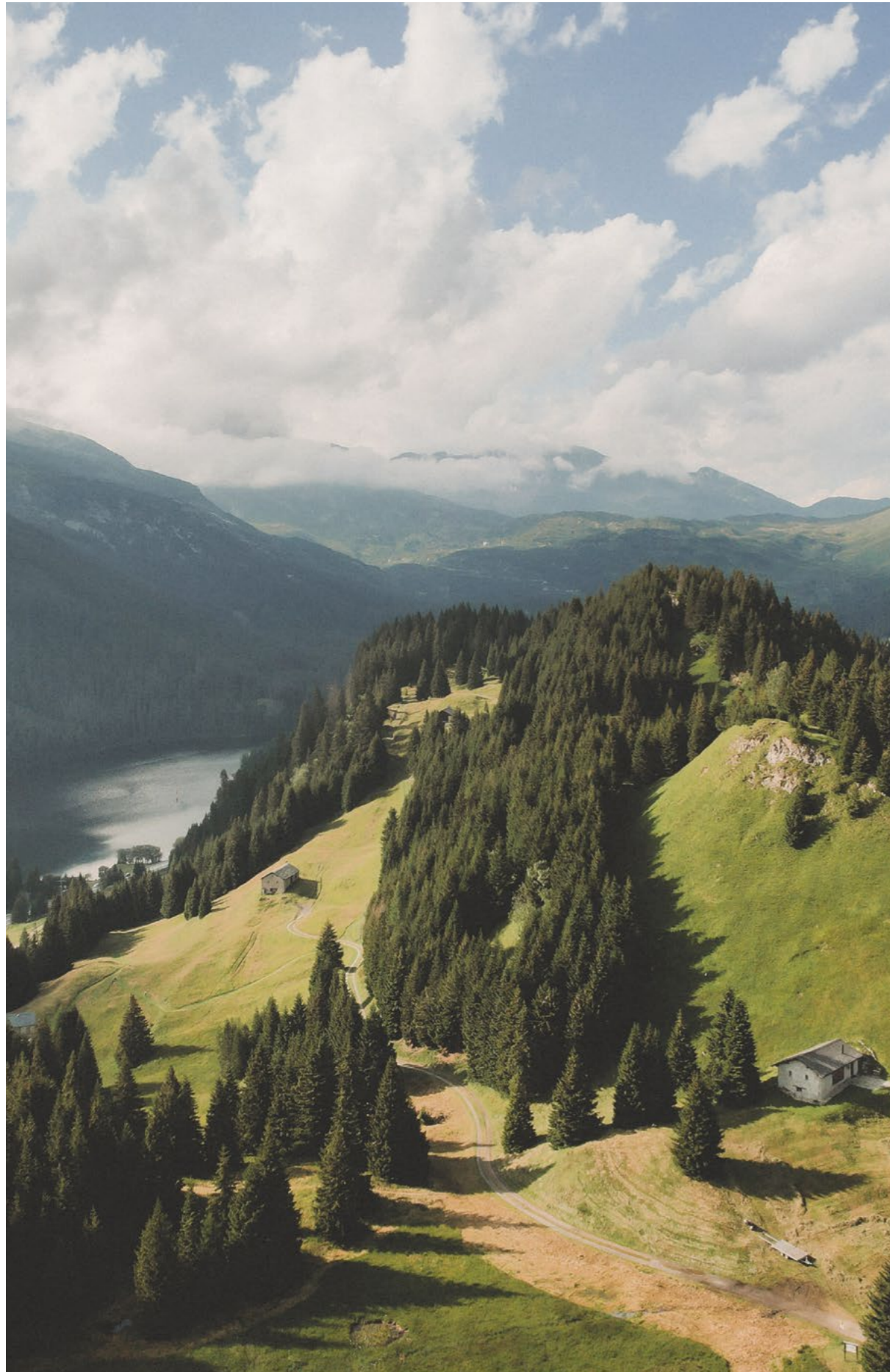
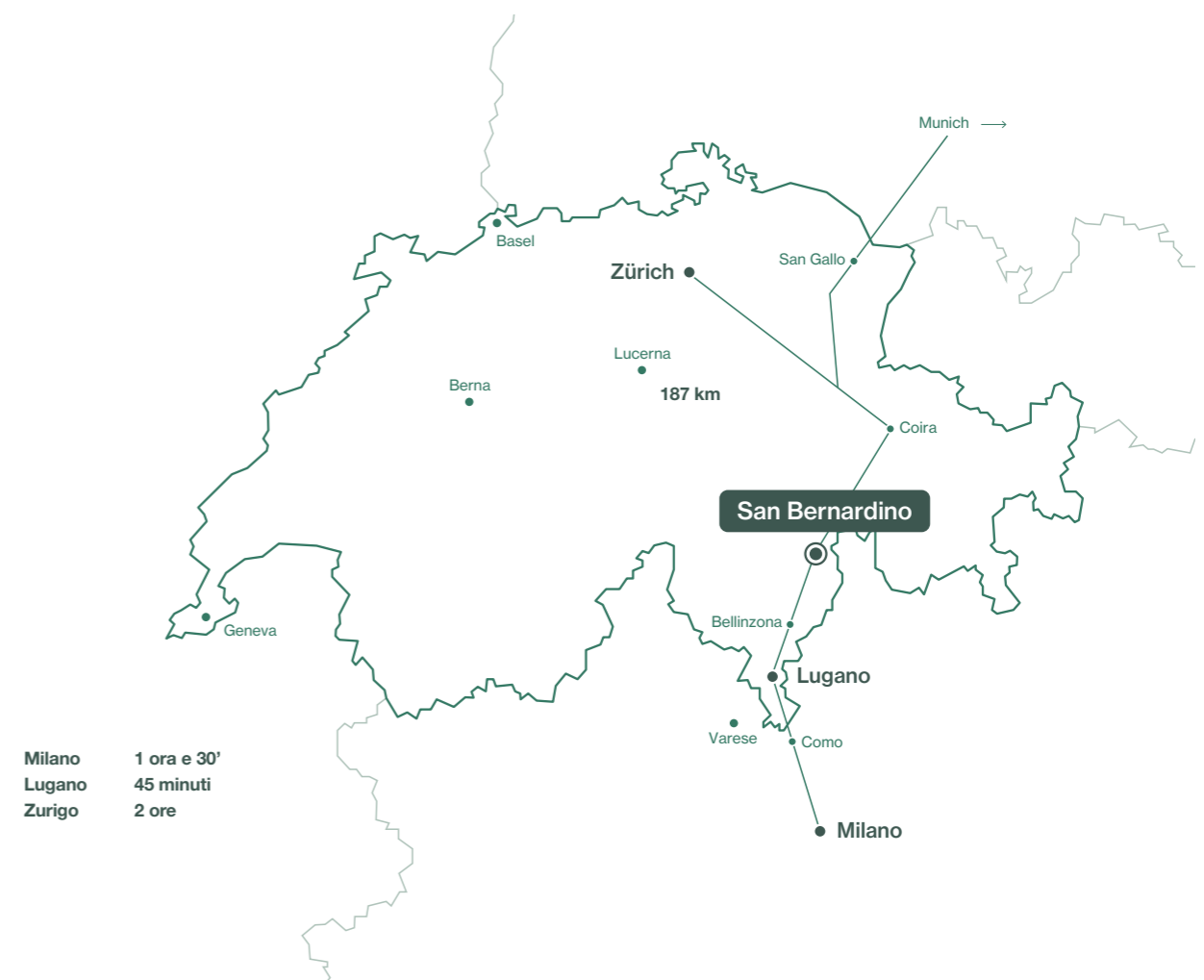
La vista su San Bernardino



San Bernardino un punto d'incontro

Incastonato tra montagne imponenti e verde lussureggiante, San Bernardino offre in qualsiasi stagione il meglio per una vita di montagna tipicamente Svizzera. Un villaggio con un'anima che fonda le proprie radici nel passato, circondato da un mondo naturale fatto di infinite avventure all'aperto. San Bernardino è senza alcun dubbio ad oggi la destinazione turistica principale del Grigioni italiano nonché l'unica destinazione turistica di lingua italiana della Svizzera capace di offrire un così vasto ventaglio di opportunità. La missione di San Bernardino Swiss Alps è quella di creare una destinazione montana unica e sostenibile, supportando lo sviluppo a lungo termine della comunità di proprietari, residenti e ospiti. Una destinazione capace di offrire esperienze perfettamente inte-

grate ad ogni livello e per qualsiasi fascia d'età. Situato ai piedi dell'omonimo passo, ad una quota di 1626 metri sul livello del mare, San Bernardino ha fama di località orientata al turismo sin dall'800 del secolo scorso, quando gente di nobile estrazione sociale vi si recava richiamata dalle qualità terapeutiche dell'acqua minerale. Sport, relax, benessere e divertimento: un lifestyle montano moderno e sostenibile in cui sviluppi, infrastrutture, commercio al dettaglio, cultura e comunità si integrano con ciò che vi sta intorno, fornendo servizi esclusivi a chi vi abita e soggiorna. La facilità di collegamento sull'asse Zurigo-Milano rende San Bernardino un luogo ideale da raggiungere in poco tempo, dove potersi godere i propri momenti di relax.



UNA DESTINAZIONE A 360 GRADI

San Bernardino Grigioni Svizzera



Posizione invidiabile

Un tipico villaggio svizzero di montagna a 1'600 metri di altitudine, impianti di risalita che permettono di raggiungere facilmente i 2'600 sul livello del mare. Il tutto collegato con i principali centri della Svizzera e del Nord Italia. L'obiettivo è quello di rendere San Bernardino una destinazione

capace di essere casa e avventura. Un villaggio alpino, che sia mix di comfort e possibilità, un luogo ideale per famiglie con bambini, giovani e adulti. Un luogo di cui gli abitanti del luogo possano essere orgogliosi e di cui i visitatori non possano fare a meno.

Natura sorprendente

Incastonato in un anfiteatro di montagne imponenti e vegetazione rigogliosa, San Bernardino offre il meglio della vita di montagna svizzera, in qualsiasi stagione. Un villaggio con un'anima, in un mondo naturale di avventure all'aperto e in un luogo da sempre ponte di collegamento tra il

nord e il sud. La possibilità di vivere a stretto contatto con la natura circostante e sentirsi parte di essa immergendosi in un mondo strettamente collegato con le tradizioni montane. Il meglio della natura e della montagna facilmente raggiungibile da casa.

Attività per ogni stagione

La possibilità di raggiungere facilmente San Bernardino, rende l'intero comprensorio la destinazione ideale per permettere a tutti di vivere la montagna 365 giorni l'anno: passeggiate estive ed invernali, hiking, mountain bike, sci alpino, sci

nordico, arrampicata, kayak. Un insieme di possibilità per ogni gusto con infrastrutture per allenarsi sia all'aperto che al coperto. Momenti di puro piacere da vivere da soli o in compagnia, in famiglia o con gli amici durante tutto l'arco delle stagioni.

Attività tutto l'anno

La trasformazione di San Bernardino nel corso dei prossimi anni è orientata alla valorizzazione di ciò che la località montana già oggi offre. L'anfiteatro naturale creato dalle montagne e la rigogliosa natura danno la possibilità di realizzare attività di ogni tipo e per ogni esigenza. Estate

o inverno San Bernardino è il luogo ideale dove trascorrere momenti di piacere. Attività per intraprendenti avventurieri o giochi per i più piccoli, possibilità di praticare sport ad ogni livello. Il piacere del benessere e del relax sia con la neve che al fresco della tipica estate alpina della Svizzera.



ESTATE

Tennis

Parco avventura

Arrampicata

Sentieri estivi

Mini Golf

Mountain bike

Kayak

Windsurf

Nuoto

Calcio



INVERNO

Sci alpino

Sci nordico

Snowboard

Pattinaggio su ghiaccio

Curling

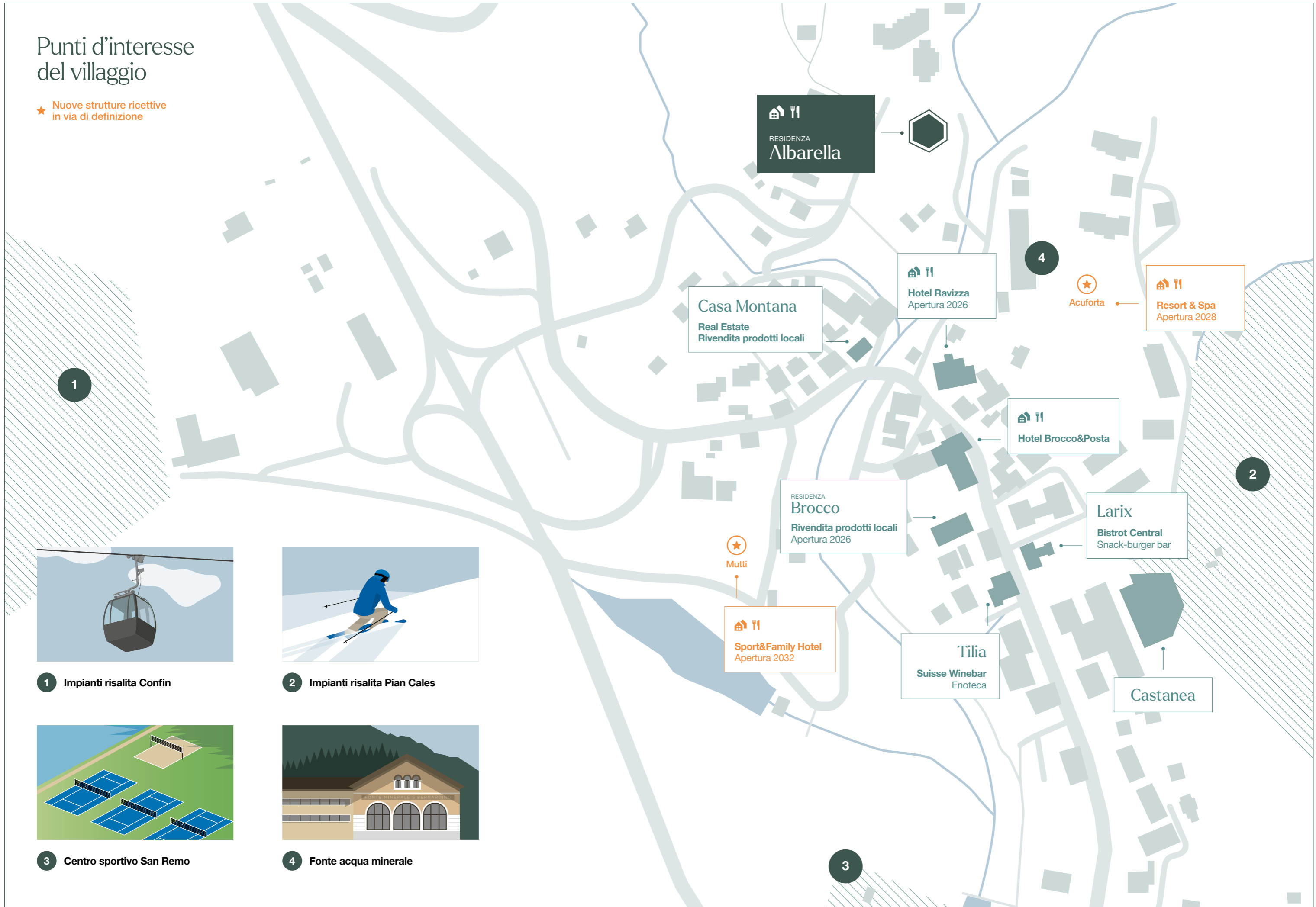
Slitta

Sentieri invernali

Ciaspole

Punti d'interesse del villaggio

★ Nuove strutture ricettive in via di definizione





RESIDENZA ALBARELLA

Dove il passato incontra il futuro

C'è un luogo a San Bernardino dove il tempo si è fermato per rinascere più bello che mai. La storica Torre Albarella, simbolo dell'epoca d'oro del turismo alpino di San Bernardino, torna a splendere sotto una nuova luce come Residenza Albarella: un esclusivo complesso residenziale che ridisegna il concetto di vivere la montagna.

44 appartamenti unici, affacciati sul panorama alpino circostante, accolgono chi cerca un rifugio elegante, comodo e moderno nel cuore delle Alpi. Progettata originariamente dall'architetto svizzero Giampiero Mina, la Torre domina il villaggio con una posizione invidiabile e una vista che abbraccia tutto San Bernardino.

Residenza Albarella non è solo una casa: è un'opportunità, la rivalorizzazione di un'opera che rinasce con nuova identità con lo sguardo rivolto al futuro. È il punto d'incontro tra la quiete della natura e il dinamismo di una struttura pensata per chi vuole vivere, investire, sognare. A completare l'esperienza, due ristoranti, un lounge bar, spazi modulari per eventi, area wellness, piscina e un club pensato per serate indimenticabili. Ogni dettaglio parla di comfort, bellezza e qualità della vita. Un nuovo inizio parte da qui. Residenza Albarella: lasciatevi ispirare da una rinascita capace di valorizzare un intero villaggio.

Le immagini della residenza contenute nella presente brochure hanno finalità esclusivamente illustrativa, non costituiscono elemento contrattuale e sono suscettibili di modifica senza preavviso, non assumendo pertanto alcun valore negoziale, ricognitivo o di garanzia.

RESIDENZA ALBARELLA
SAN BERNARDINO



SAN BERNARDINO ALPINE APARTMENTS

Lifestyle Alpino

I San Bernardino Alpine Apartments posizionati nel cuore del villaggio, sono il luogo dove la vita può essere vissuta a un ritmo più lento: i materiali naturali e i colori tenui garantiscono l'accoglienza, mentre il design e l'architettura riprendono lo stile di vita alpino e le antiche tradizioni della regione.

La residenza Albarella è composta da 44 appartamenti esclusivi con molteplici servizi per i proprietari: una reception unica per il servizio di portineria, un deposito sci e mountain bike, e un insieme di servizi esclusivi direttamente all'interno della struttura. Inoltre, la possibilità di usufruire di servizi on demand come la colazione in camera o il poter arrivare nel proprio appartamento trovando già il frigorifero rifornito, rendono personalizzabile il proprio soggiorno presso i San Bernardino Alpine Apartments. Senza dimenticare la posizione invidiabile direttamente nel cuore del villaggio.

RESIDENZA ALBARELLA
SAN BERNARDINO

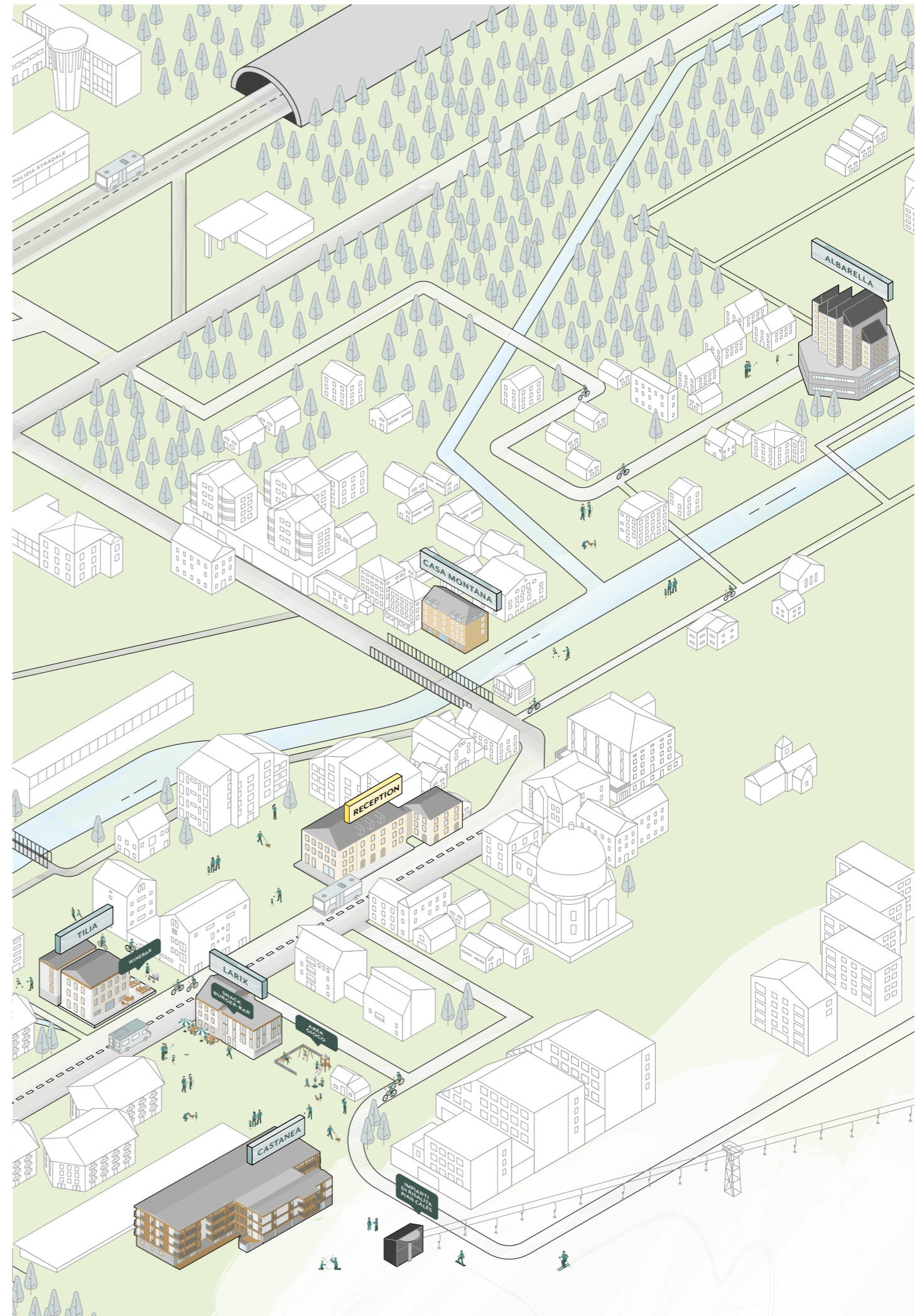


RESIDENZE ALBARELLA, CASA MONTANA, CASTANEA, LARIX E TILIA

San Bernardino Alpine Apartments

Residenze esclusive dove il concetto di vita alpina è reinterpretato e celebrato con passione, un modo di vivere un'esperienza di vita montana immersi nel cuore del villaggio e nella natura.

I San Bernardino Alpine Apartments comprendono un totale di 103 appartamenti finemente arredati, divisi tra studio, appartamenti con due locali e appartamenti con tre locali, all'interno di cinque residenze. Albarella, Casa Montana, Castanea, Larix e Tilia rappresentano il rifiorire di San Bernardino. Luoghi dove ricaricare le proprie batterie, rilassarsi e condurre uno stile di vita moderno in una splendida cornice montana. I San Bernardino Alpine Apartments combinano il piacere di vivere nel centro del villaggio stando a contatto con la natura.





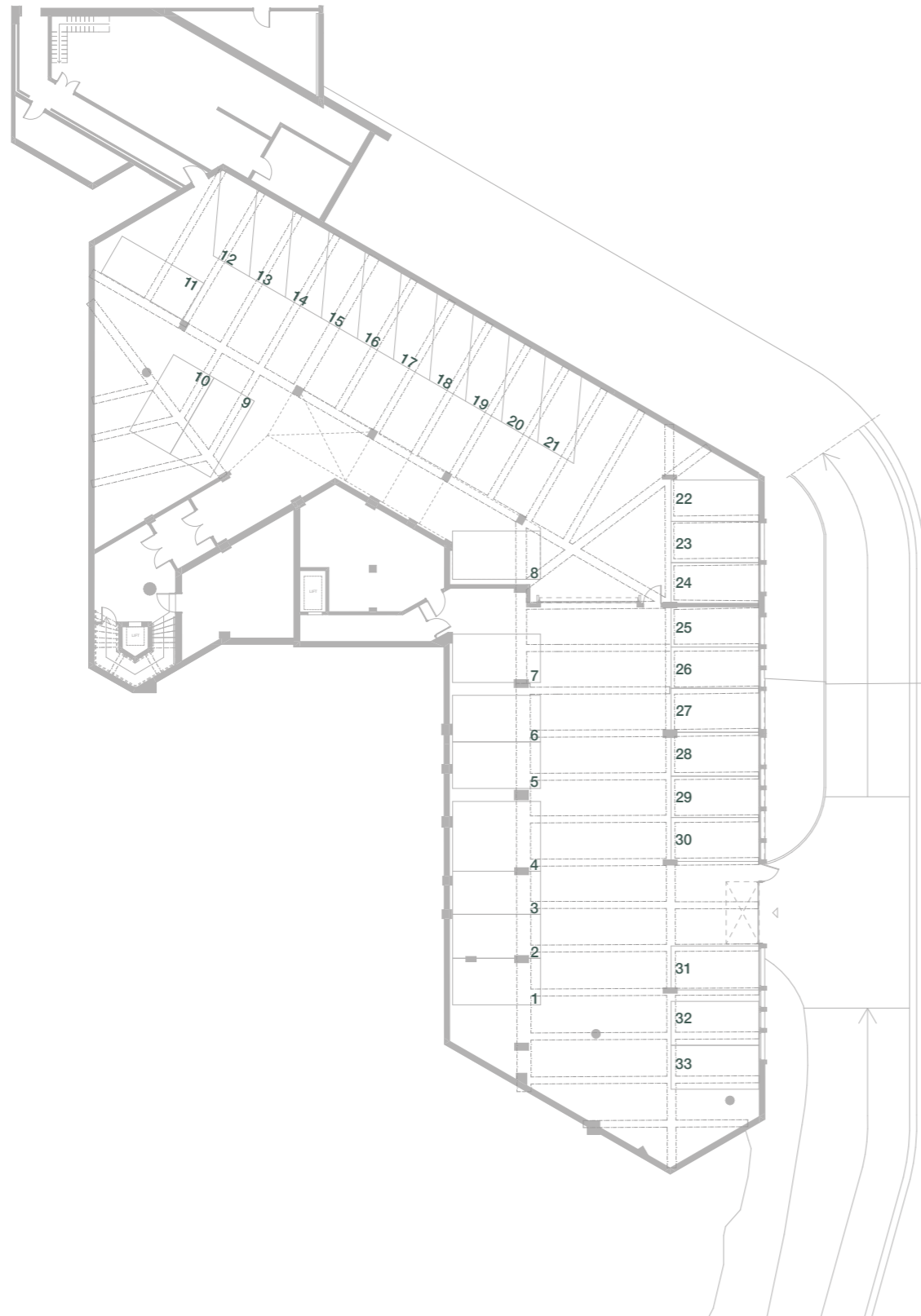
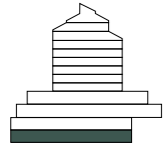
RESIDENZA ALBARELLA

Piani e planimetrie

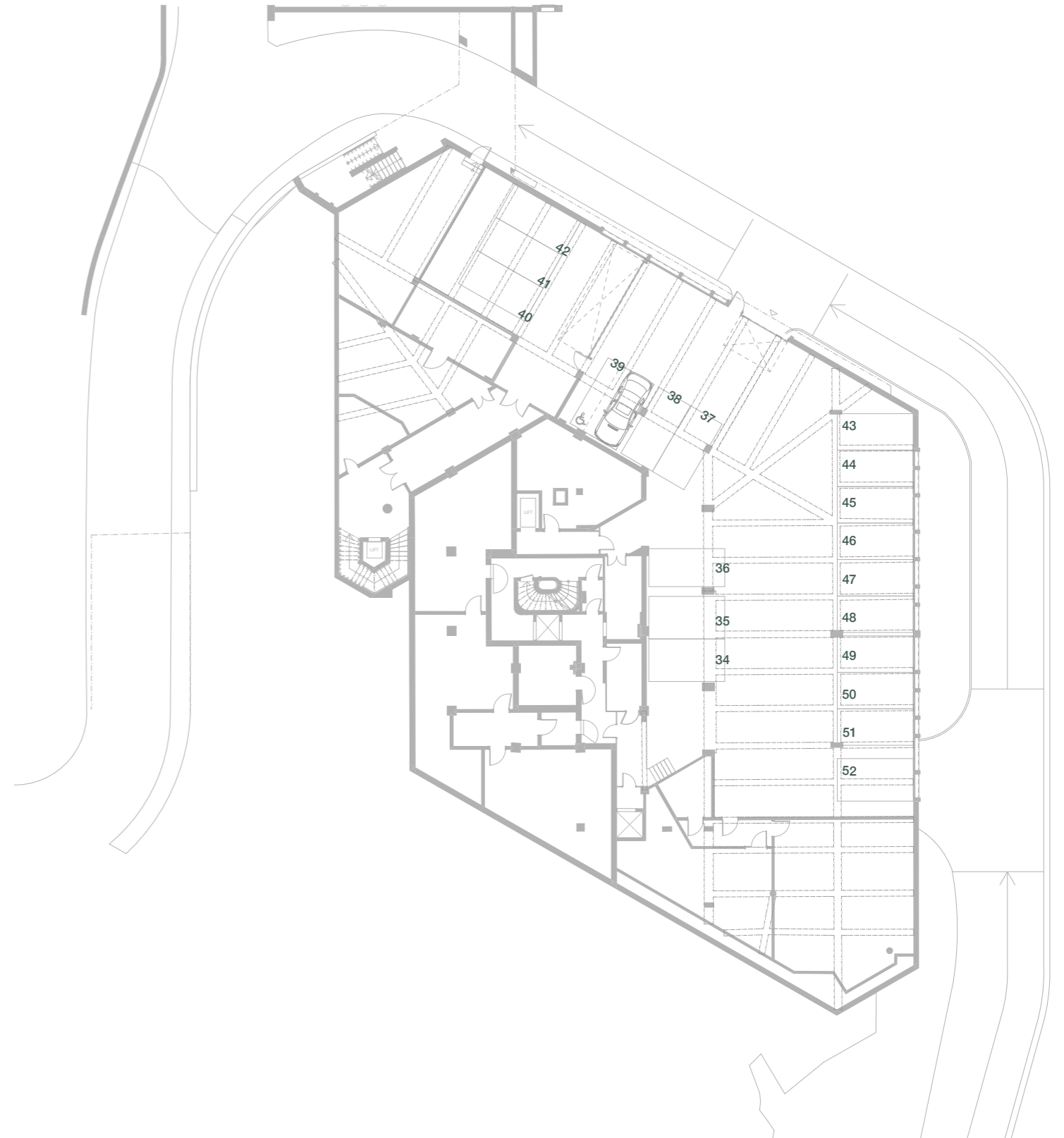
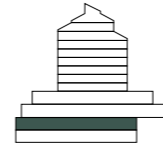


Il progetto può subire modifiche in fase esecutiva. I disegni e i render presentati sono puramente illustrativi.

Piano -3

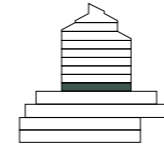


Piano -2

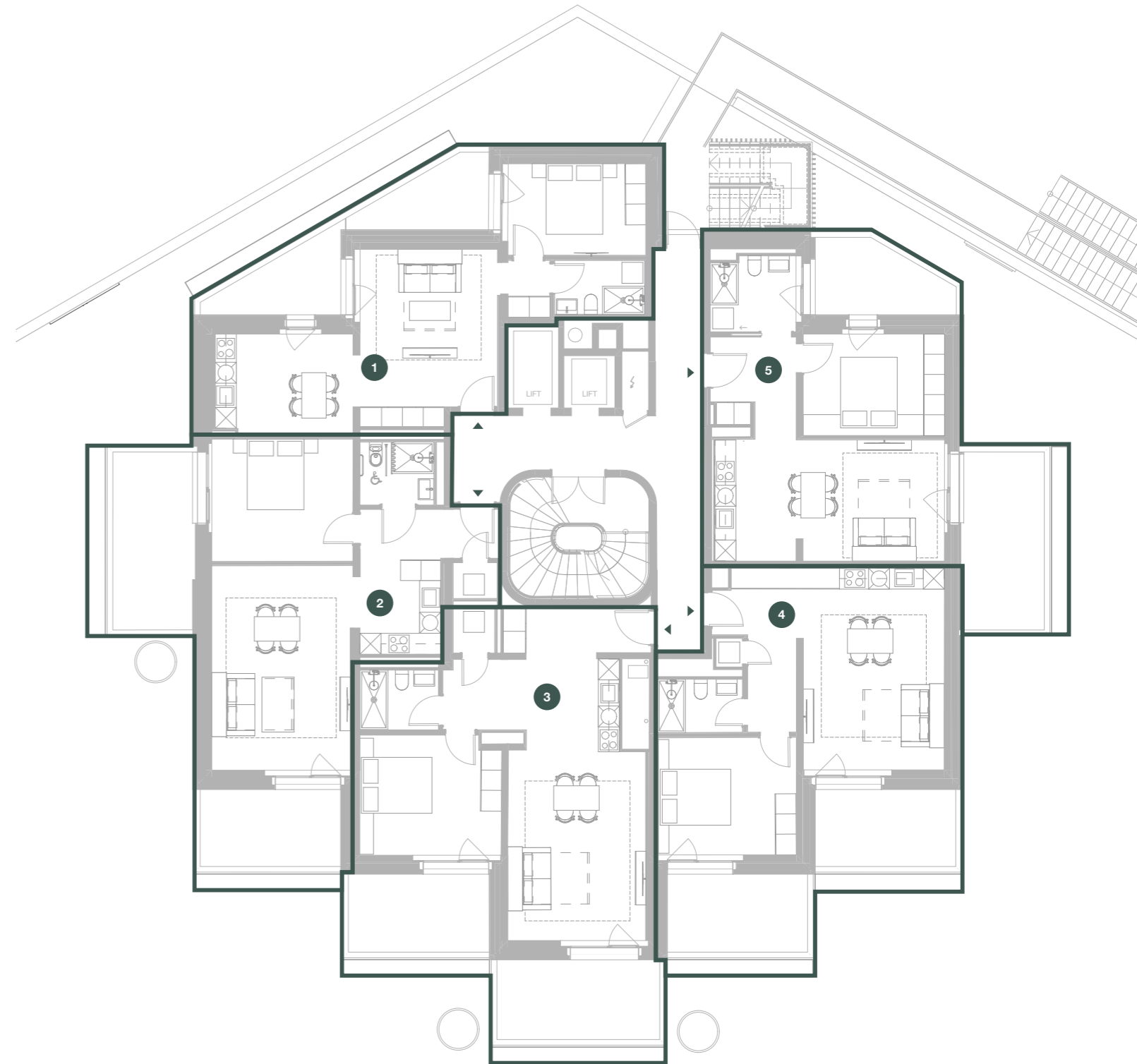




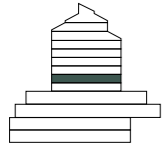
- 1 Appartamento 0.01 > Tipologia A
- 2 Appartamento 0.02 > Tipologia B
- 3 Appartamento 0.03 > Tipologia C
- 4 Appartamento 0.04 > Tipologia D
- 5 Appartamento 0.05 > Tipologia E
- 6 Appartamento 0.06 > Tipologia F
- 7 Appartamento 0.07 > Tipologia G
- 8 Appartamento 0.08 > Tipologia H



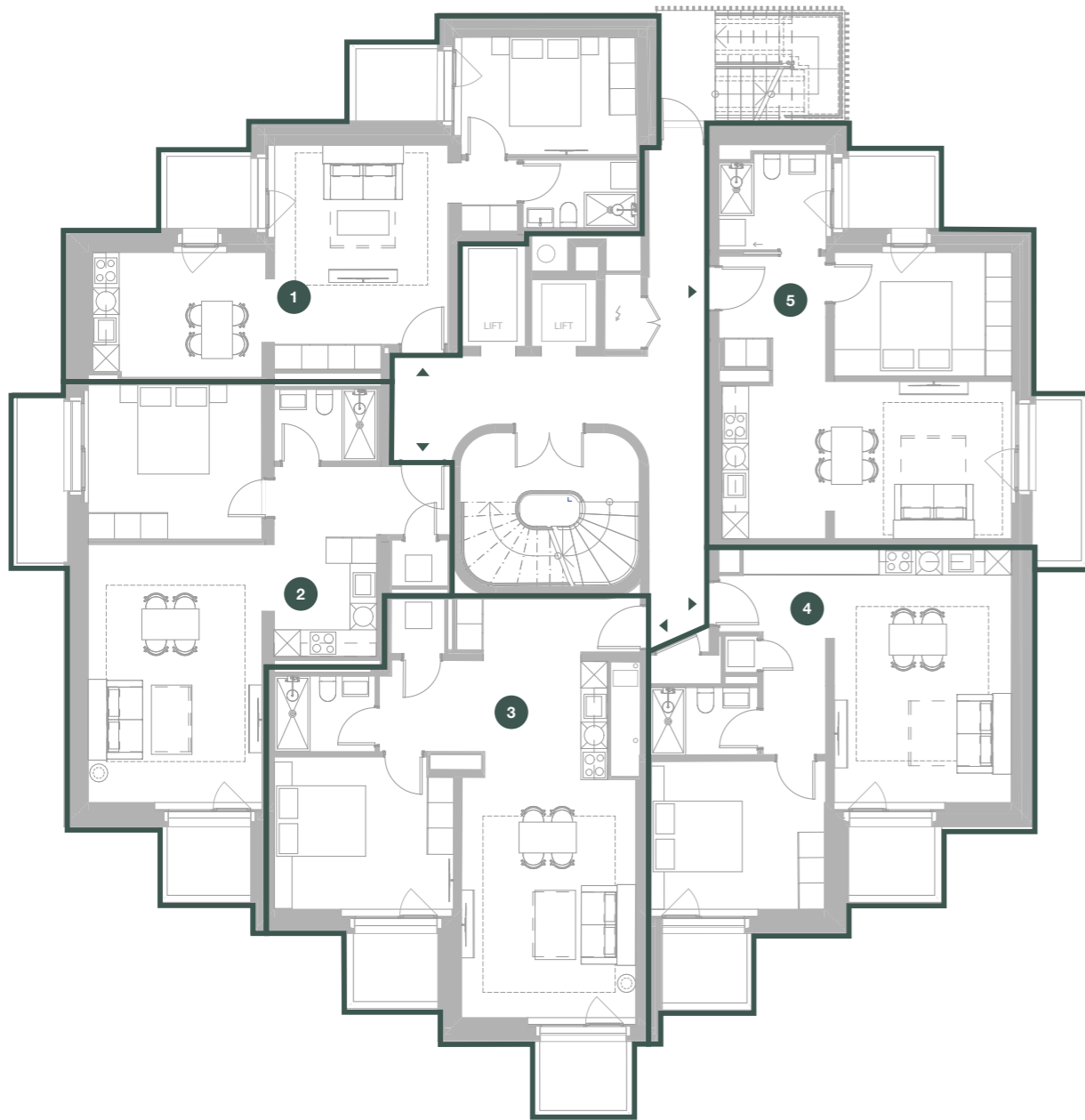
- 1 Appartamento 1.01 > Tipologia I
- 2 Appartamento 1.02 > Tipologia L
- 3 Appartamento 1.03 > Tipologia M
- 4 Appartamento 1.04 > Tipologia N
- 5 Appartamento 1.05 > Tipologia O



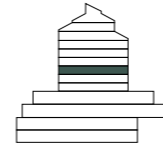
Piano 2



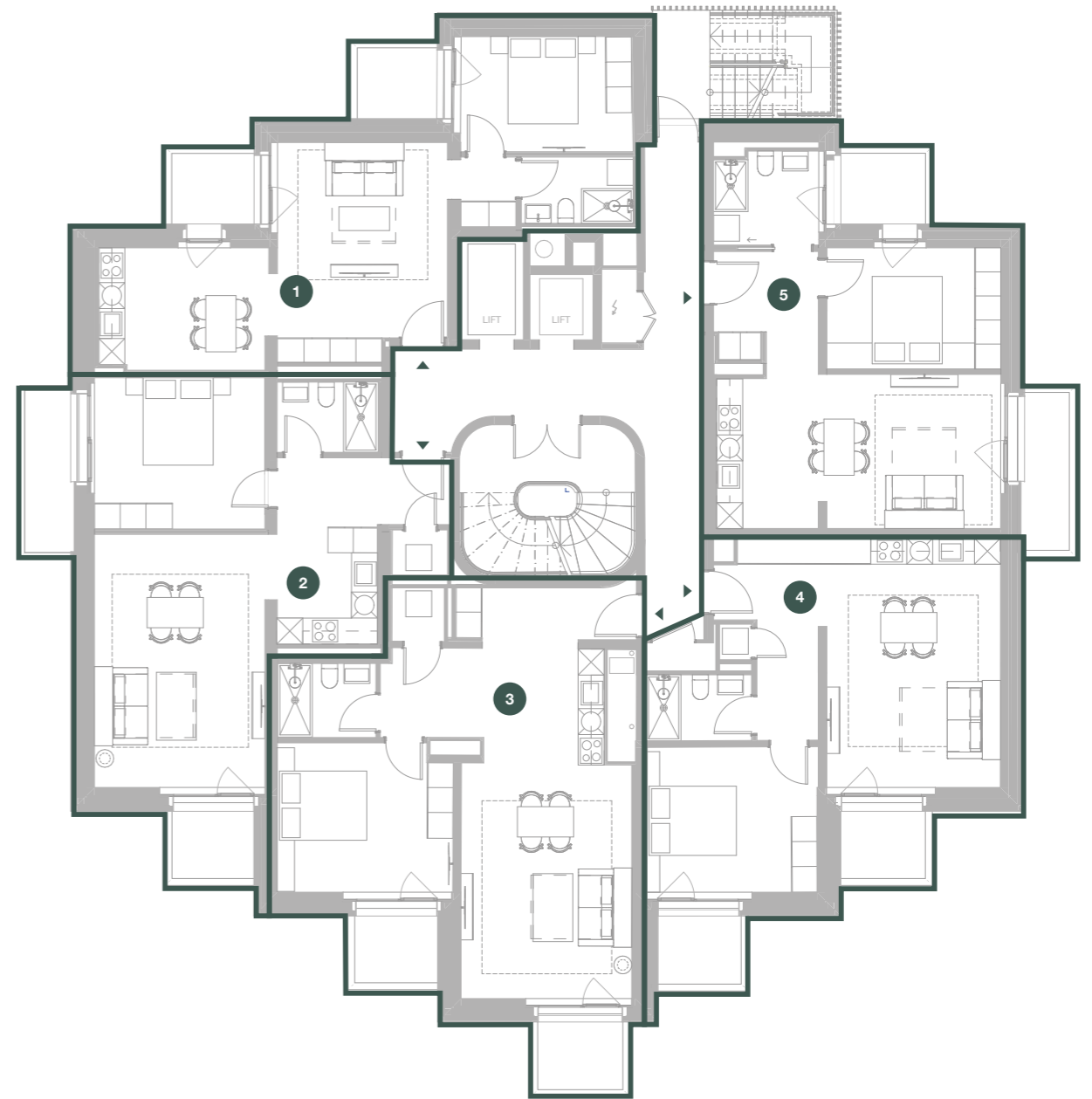
- 1 Appartamento 2.01 > Tipologia I1
- 2 Appartamento 2.02 > Tipologia L1
- 3 Appartamento 2.03 > Tipologia M1
- 4 Appartamento 2.04 > Tipologia N1
- 5 Appartamento 2.05 > Tipologia O1



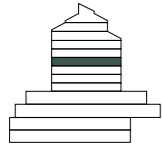
Piano 3



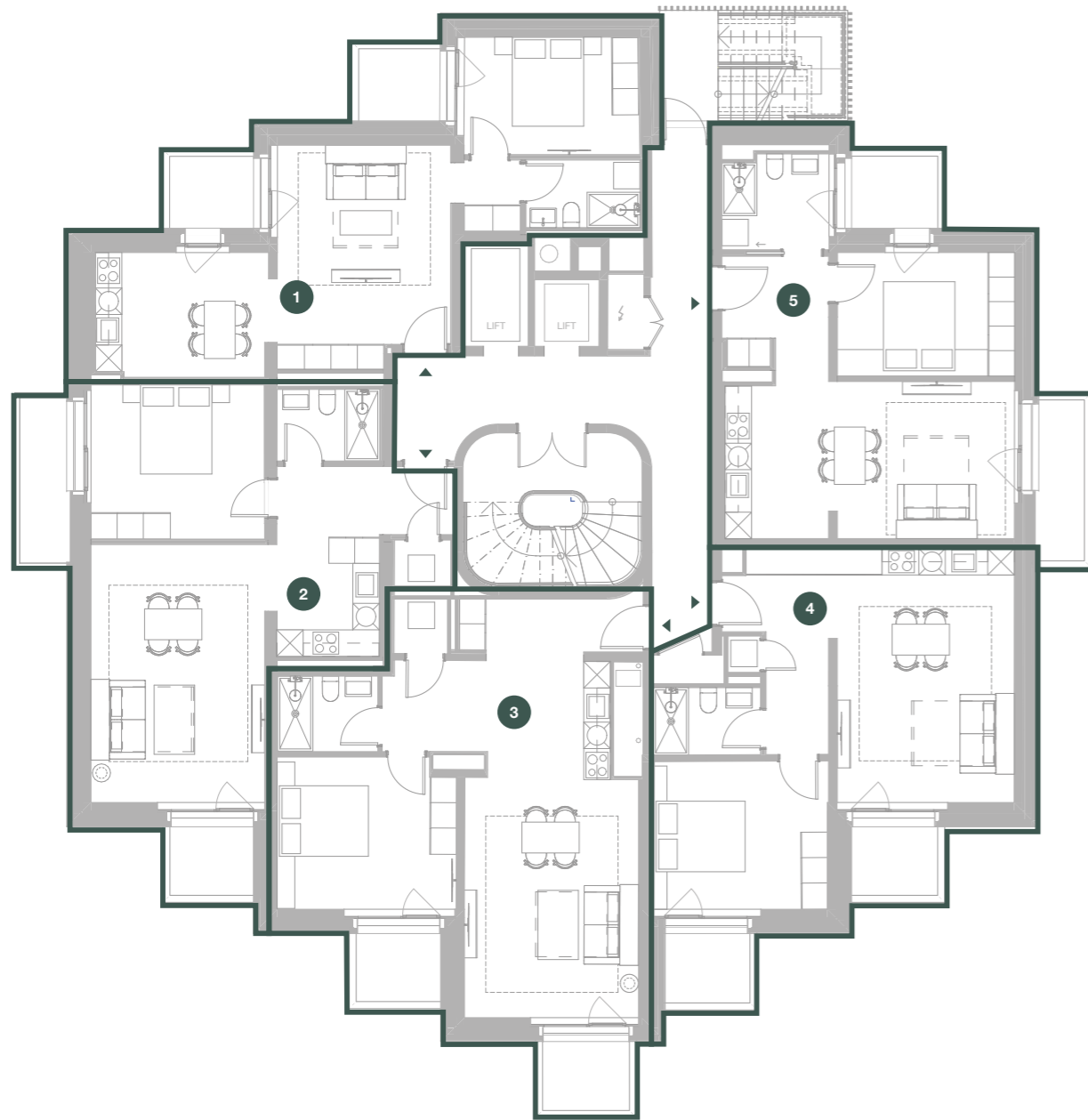
- 1 Appartamento 3.01 > Tipologia I1
- 2 Appartamento 3.02 > Tipologia L1
- 3 Appartamento 3.03 > Tipologia M1
- 4 Appartamento 3.04 > Tipologia N1
- 5 Appartamento 3.05 > Tipologia O1



Piano 4



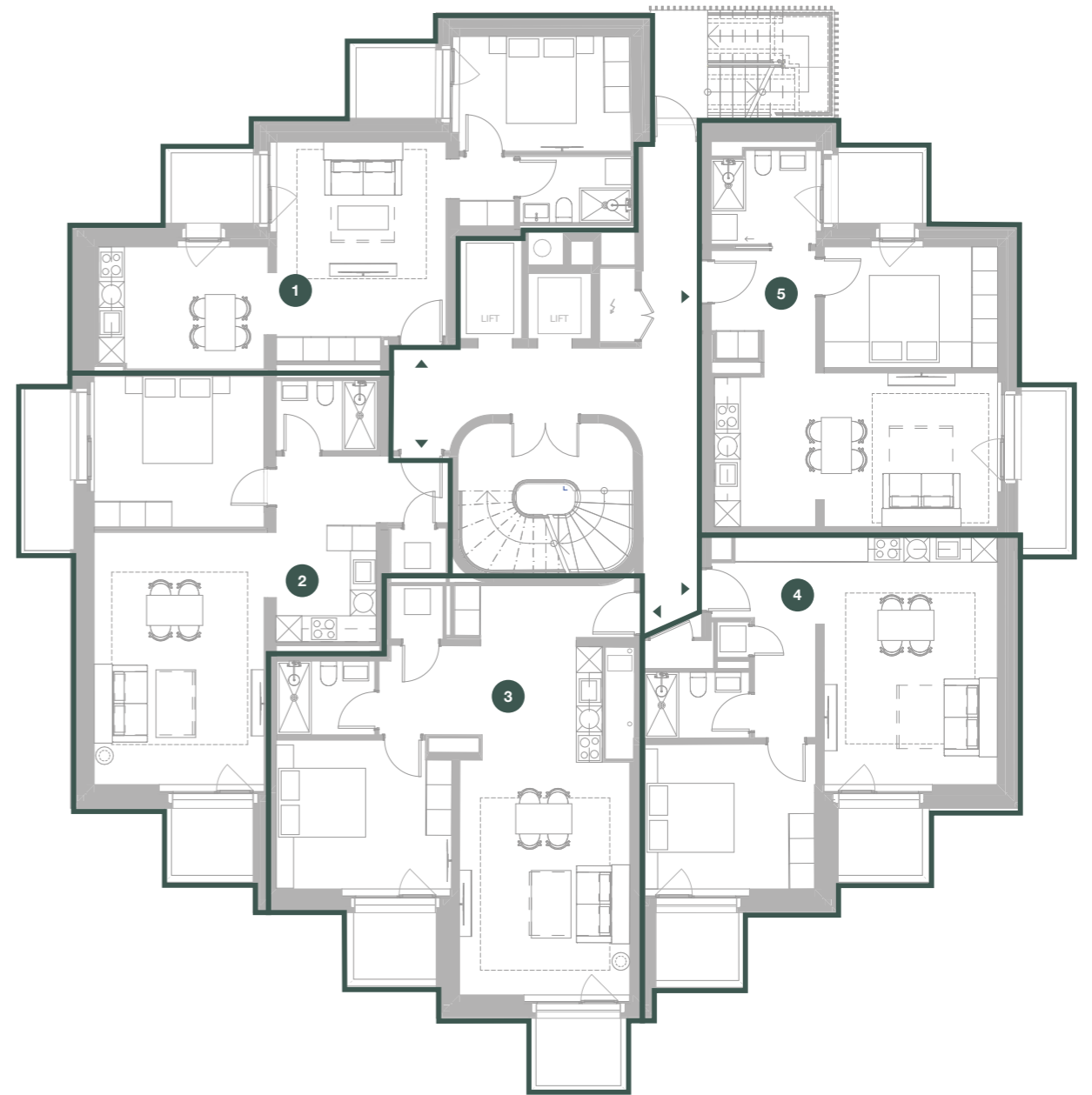
- 1 Appartamento 4.01 > Tipologia I1
- 2 Appartamento 4.02 > Tipologia L1
- 3 Appartamento 4.03 > Tipologia M1
- 4 Appartamento 4.04 > Tipologia N1
- 5 Appartamento 4.05 > Tipologia O1



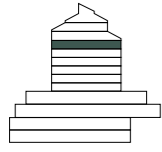
Piano 5



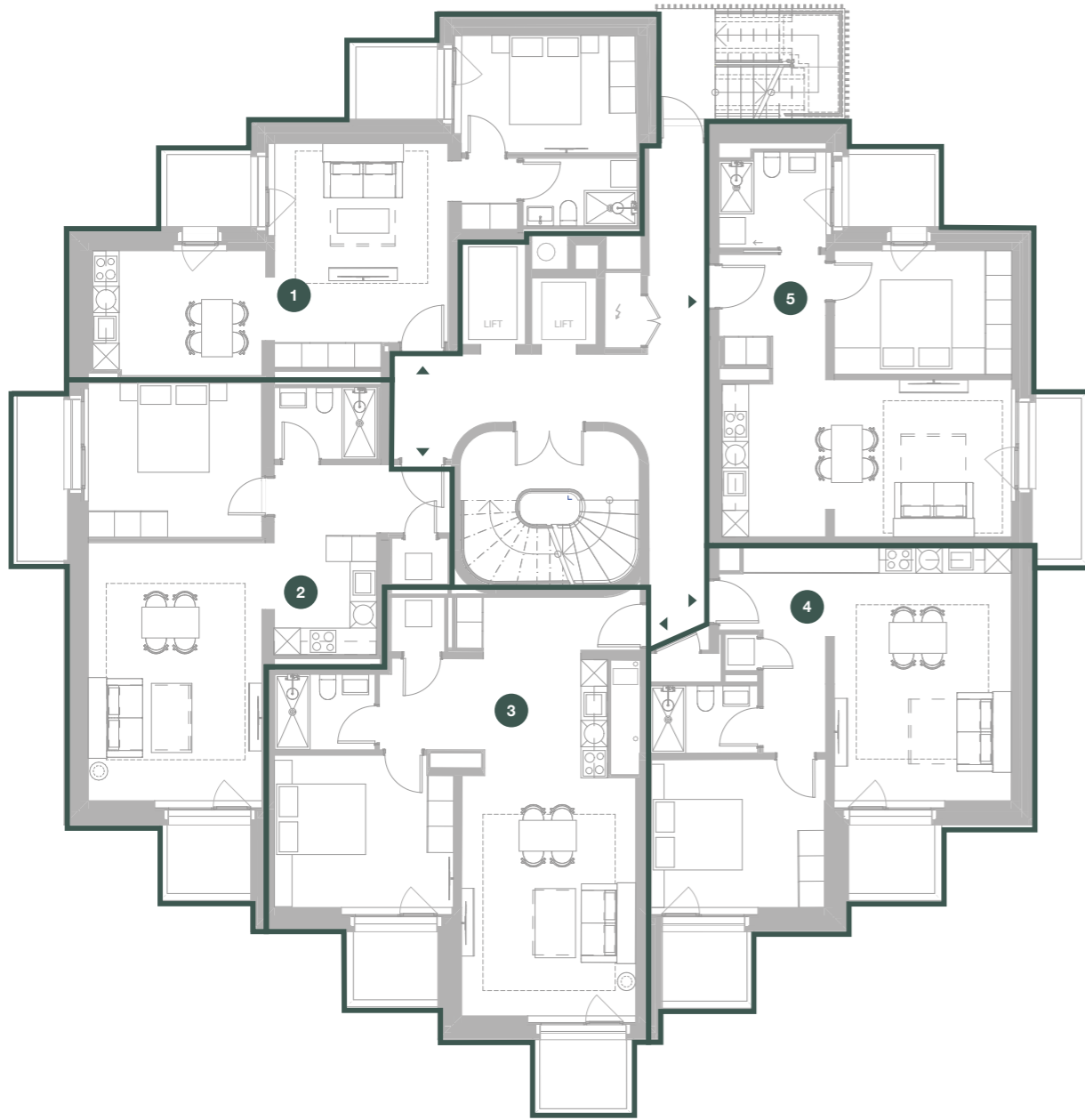
- 1 Appartamento 5.01 > Tipologia I1
- 2 Appartamento 5.02 > Tipologia L1
- 3 Appartamento 5.03 > Tipologia M1
- 4 Appartamento 5.04 > Tipologia N1
- 5 Appartamento 5.05 > Tipologia O1



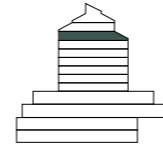
Piano 6



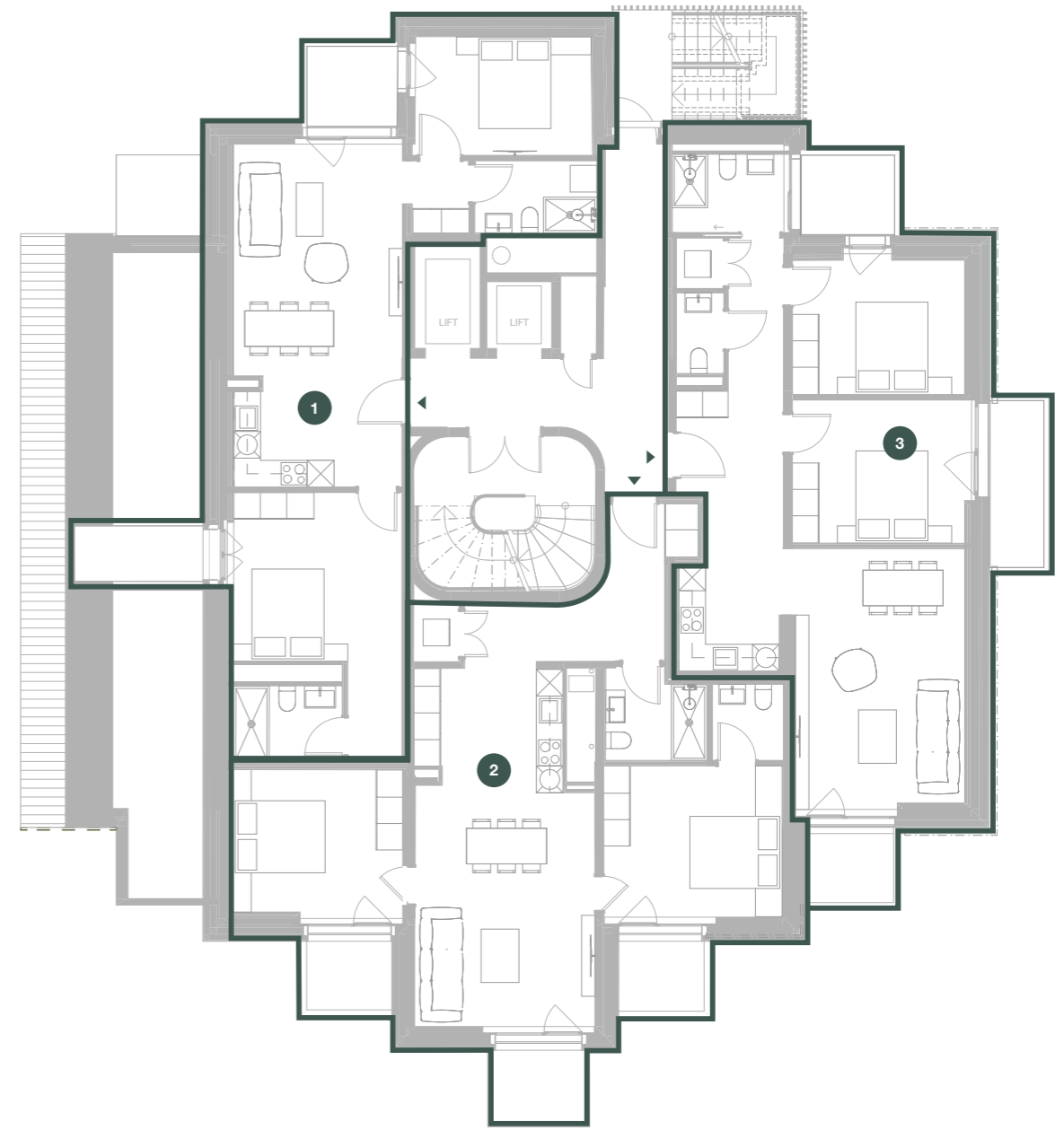
- 1 Appartamento 6.01 > Tipologia I2
- 2 Appartamento 6.02 > Tipologia L2
- 3 Appartamento 6.03 > Tipologia M2
- 4 Appartamento 6.04 > Tipologia N2
- 5 Appartamento 6.05 > Tipologia O2

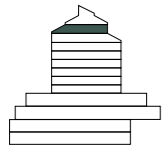


Piano 7



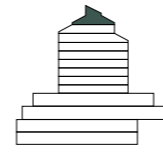
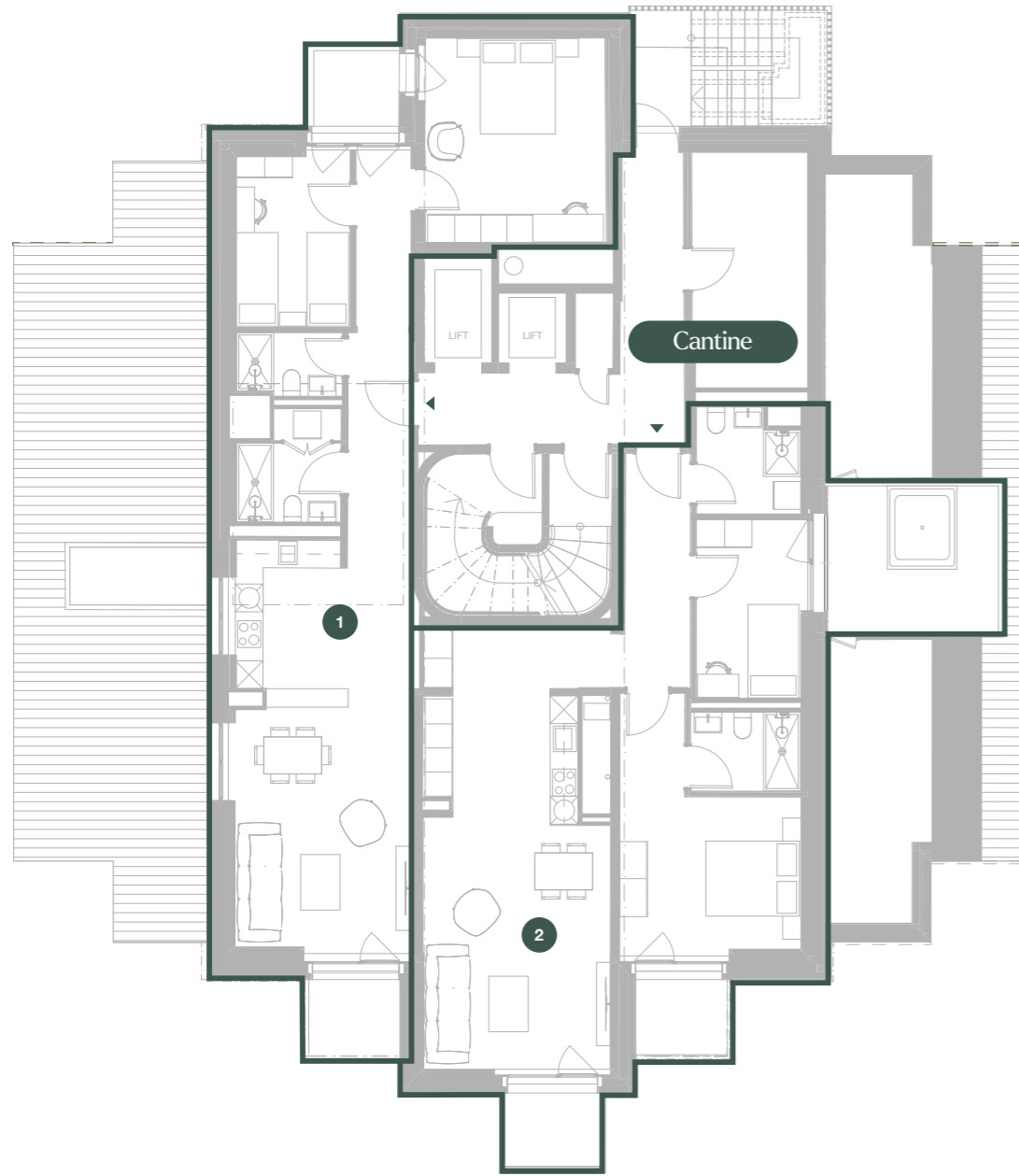
- 1 Appartamento 7.01 > Tipologia P
- 2 Appartamento 7.02 > Tipologia Q
- 3 Appartamento 7.03 > Tipologia R



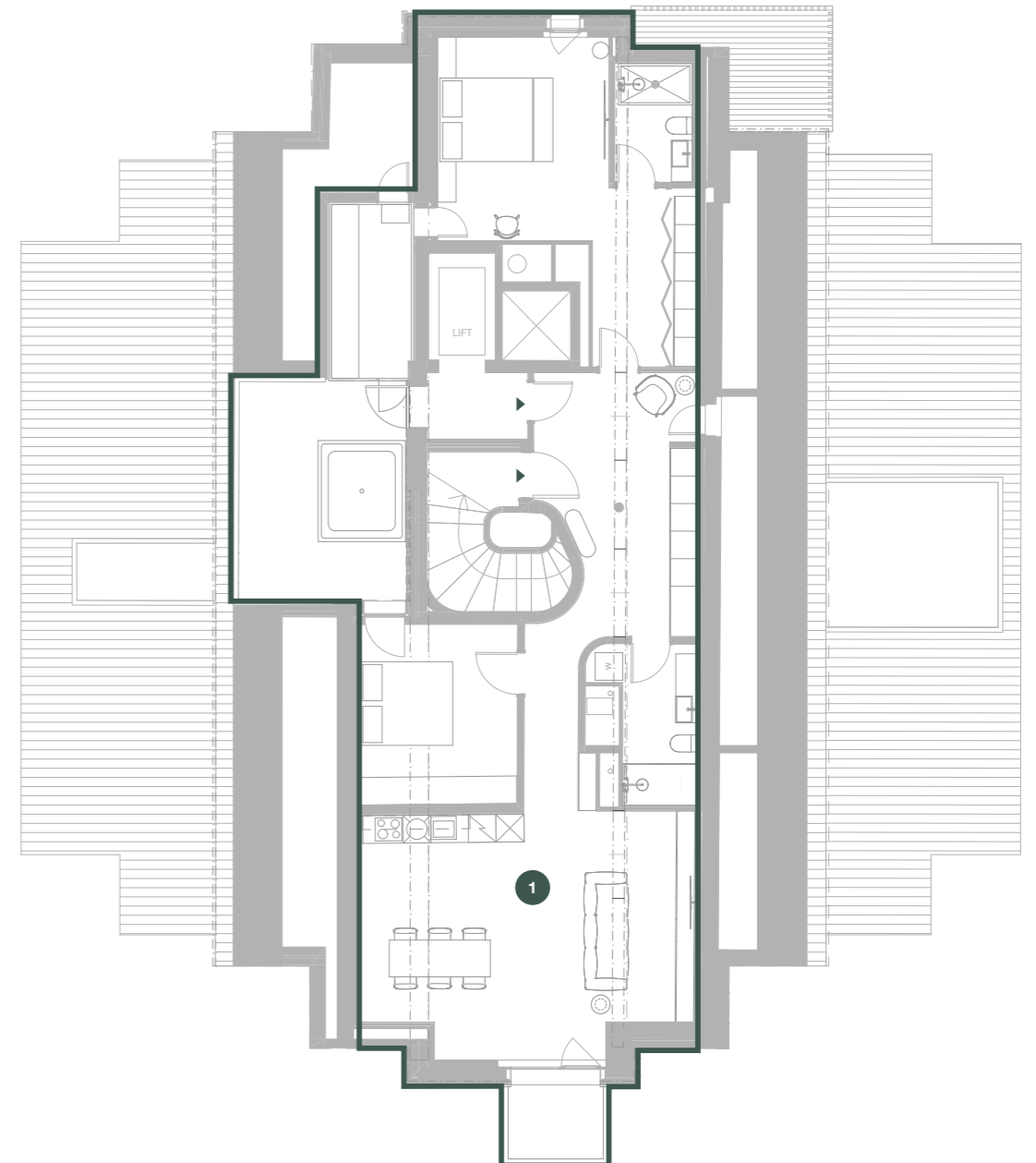


1 Appartamento 8.01 > Tipologia S

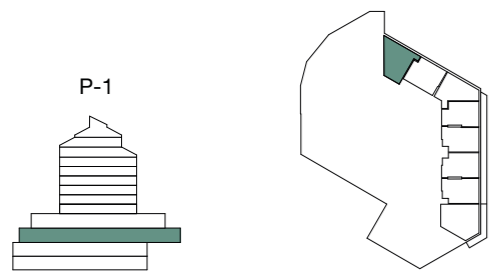
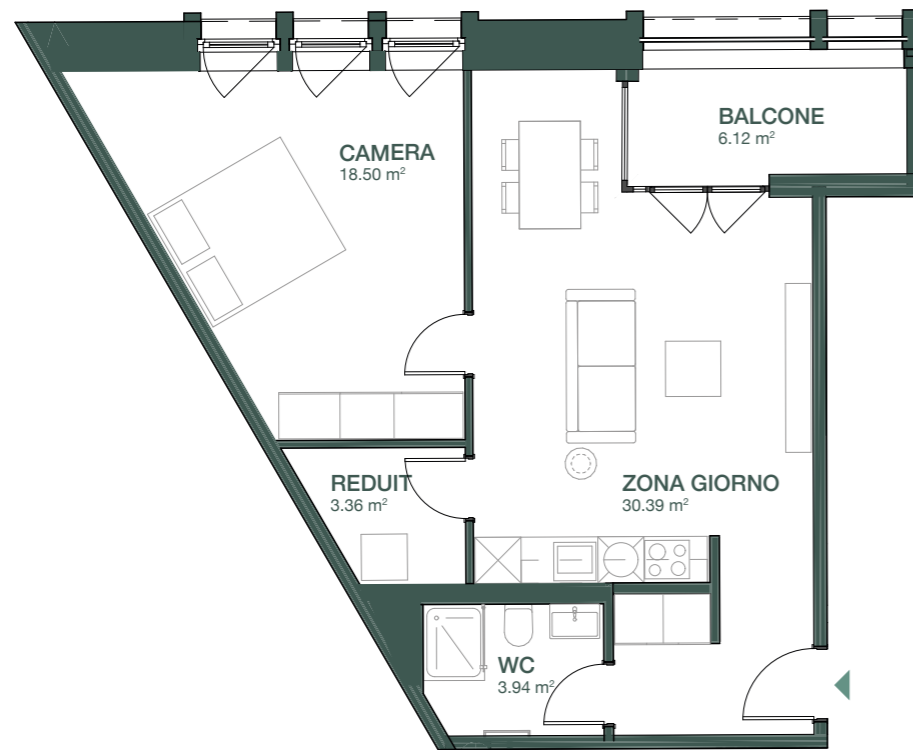
2 Appartamento 8.02 > Tipologia T



1 Appartamento 9.01 > Tipologia U



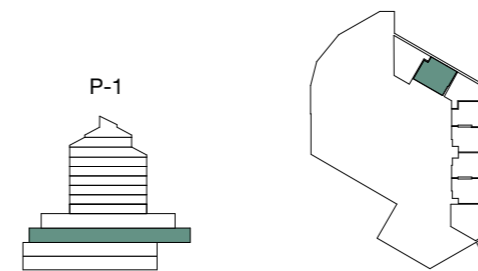
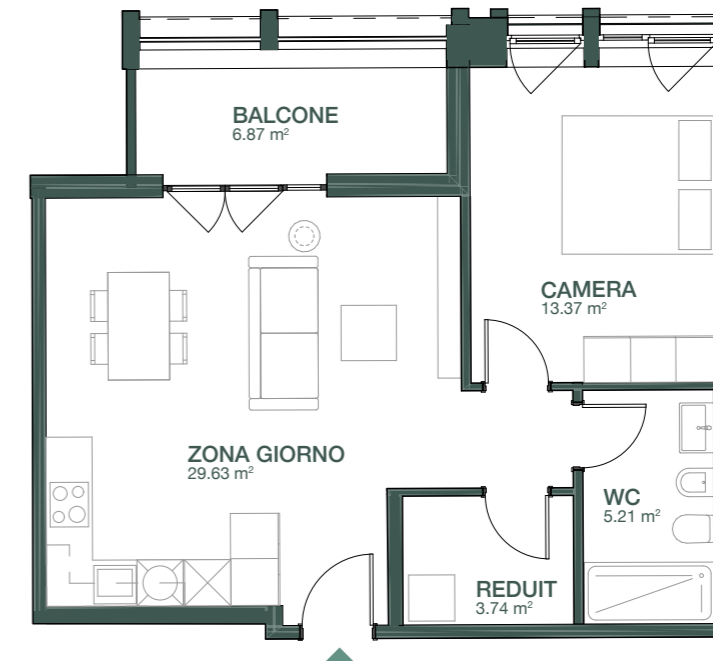
Appartamento Tipologia A 2.5 Locali



Superficie calpestabile	56.19 m ²
Terrazza	6.12 m ²
Superficie commerciale	68.27 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

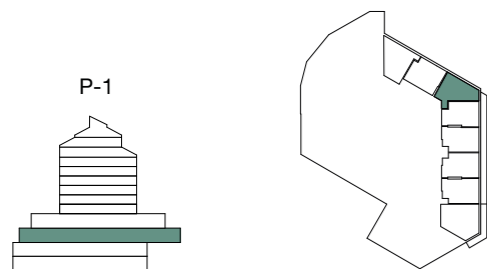
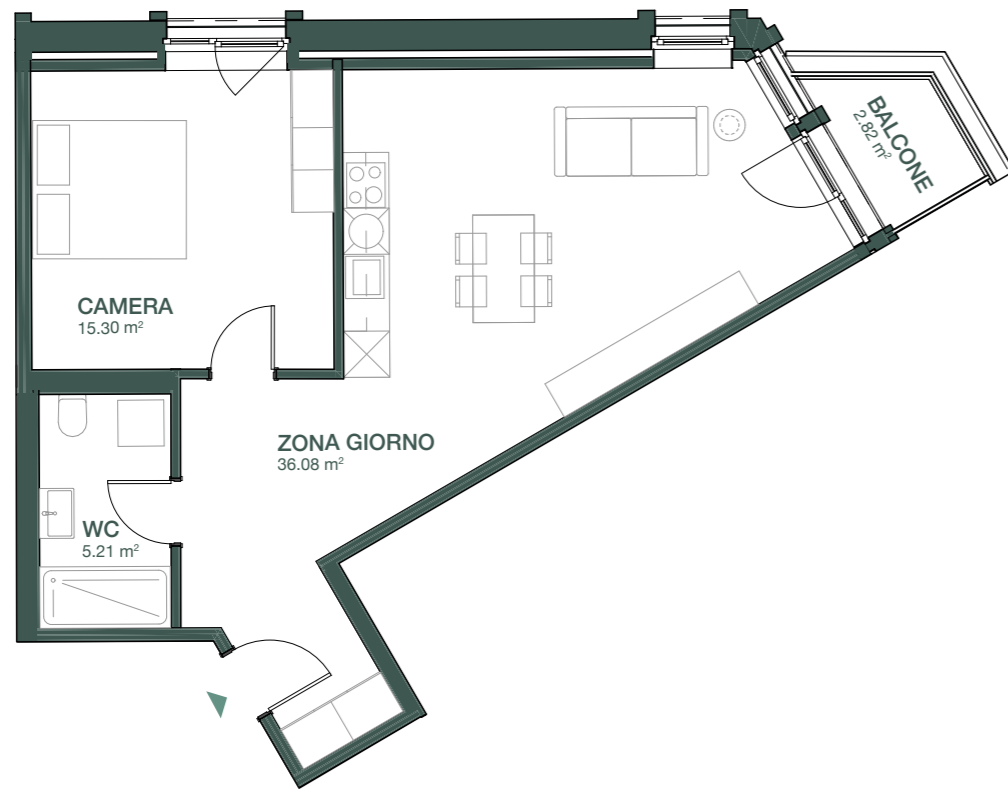
Appartamento Tipologia B 2.5 Locali



Superficie calpestabile	51.95 m ²
Terrazza	6.87 m ²
Superficie commerciale	62.58 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

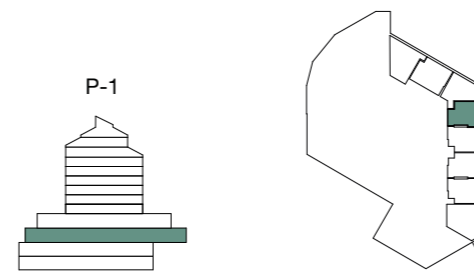
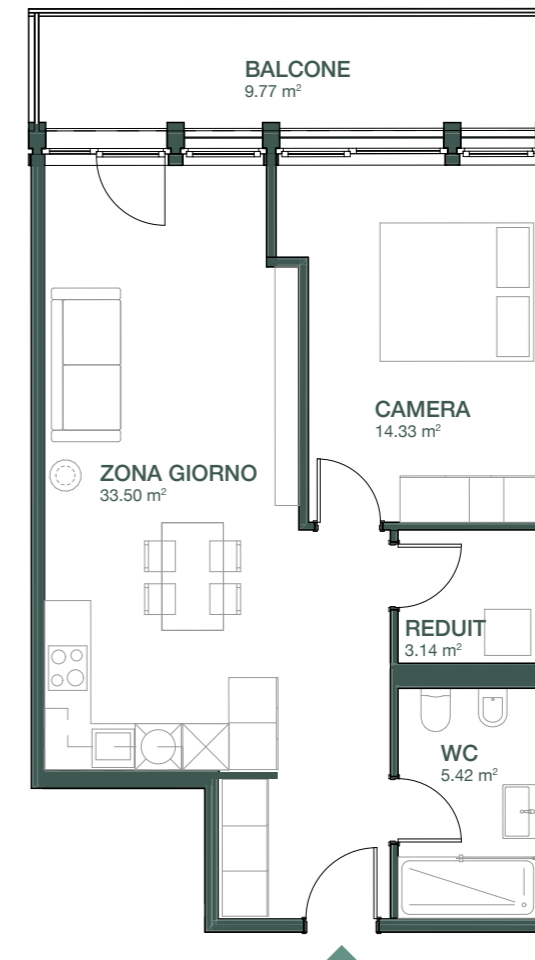
Appartamento Tipologia C 2.5 Locali



Superficie calpestabile	56.59 m ²
Terrazza	2.82 m ²
Superficie commerciale	68.53 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

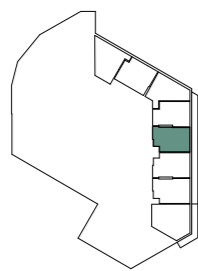
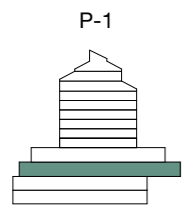
Appartamento Tipologia D 2.5 Locali



Superficie calpestabile	56.39 m ²
Terrazza	9.77 m ²
Superficie commerciale	69.24 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

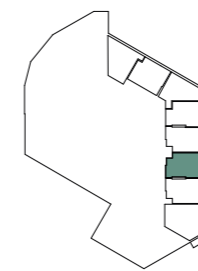
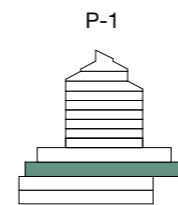
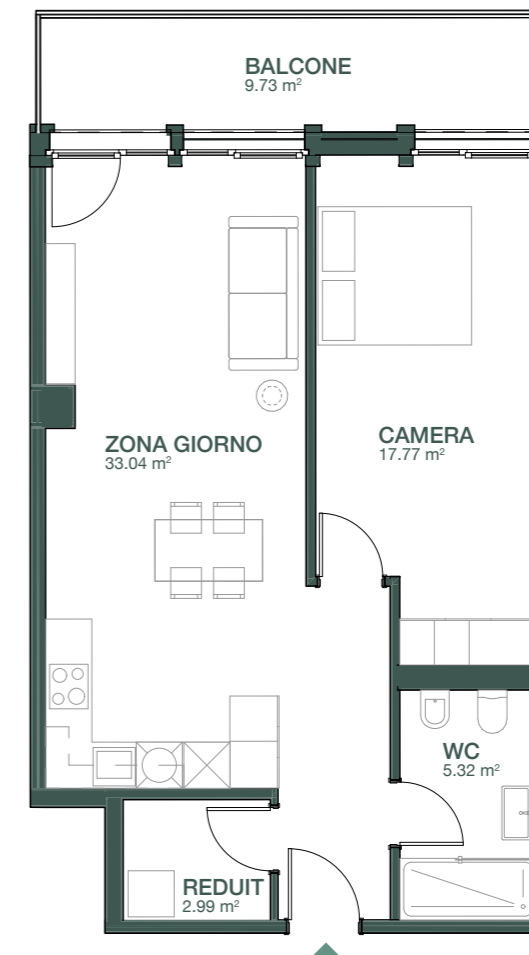
Appartamento Tipologia E 2.5 Locali



Superficie calpestabile	57.2 m ²
Terrazza	9.57 m ²
Superficie commerciale	69.96 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

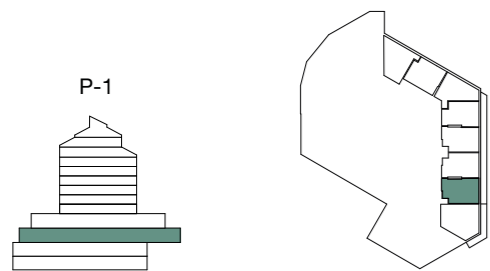
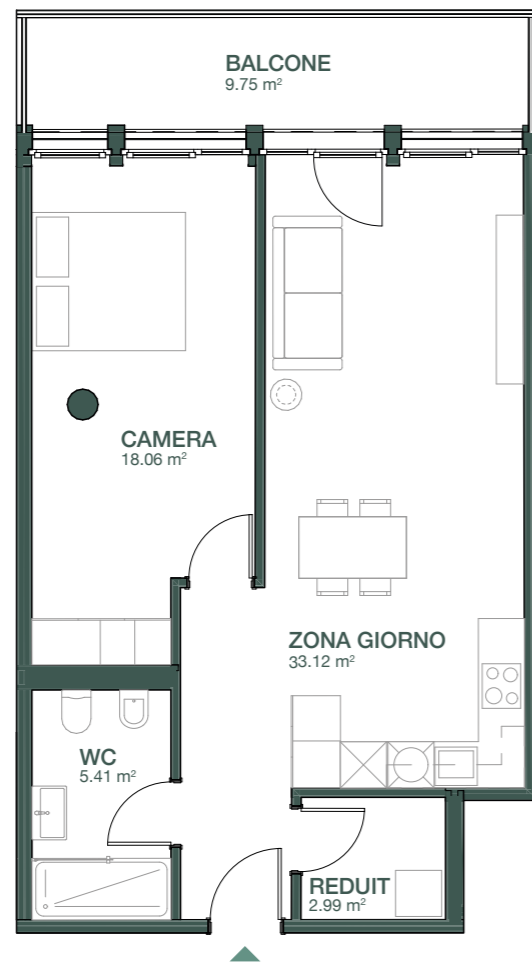
Appartamento Tipologia F 2.5 Locali



Superficie calpestabile	59.12 m ²
Terrazza	9.73 m ²
Superficie commerciale	71.67 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

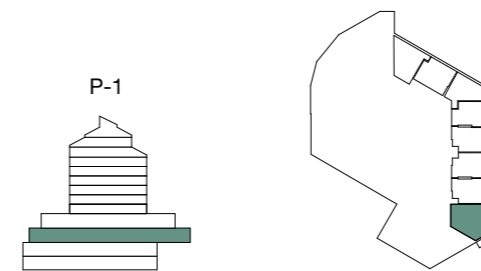
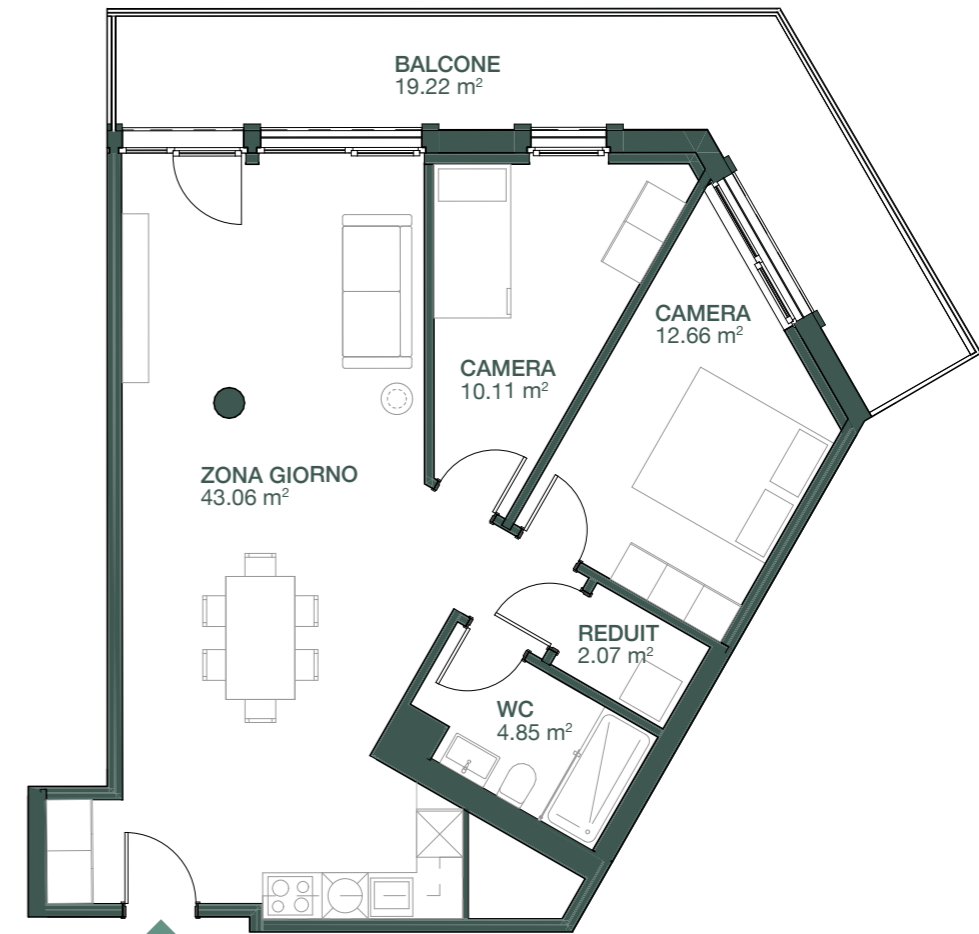
Appartamento Tipologia G 2.5 Locali



Superficie calpestabile	59.58 m ²
Terrazza	9.75 m ²
Superficie commerciale	72.38 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

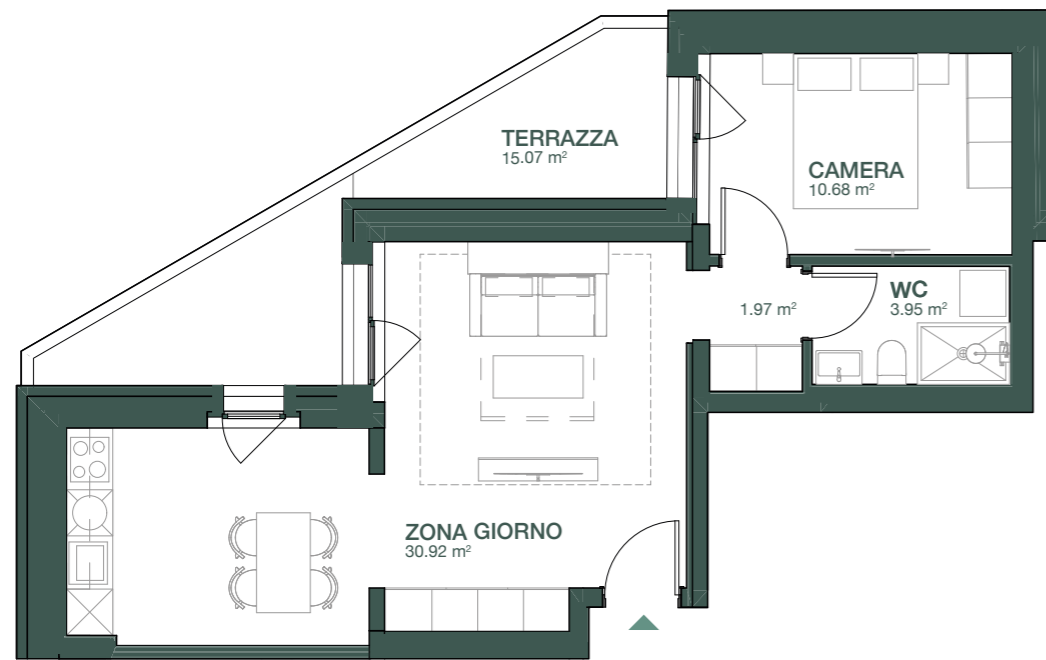
Appartamento Tipologia H 3.5 Locali



Superficie calpestabile	72.75 m ²
Terrazza	19.22 m ²
Superficie commerciale	92.71 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

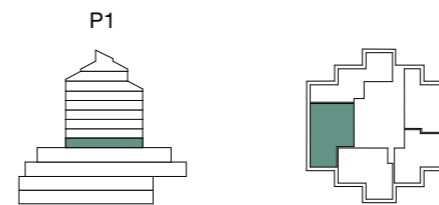
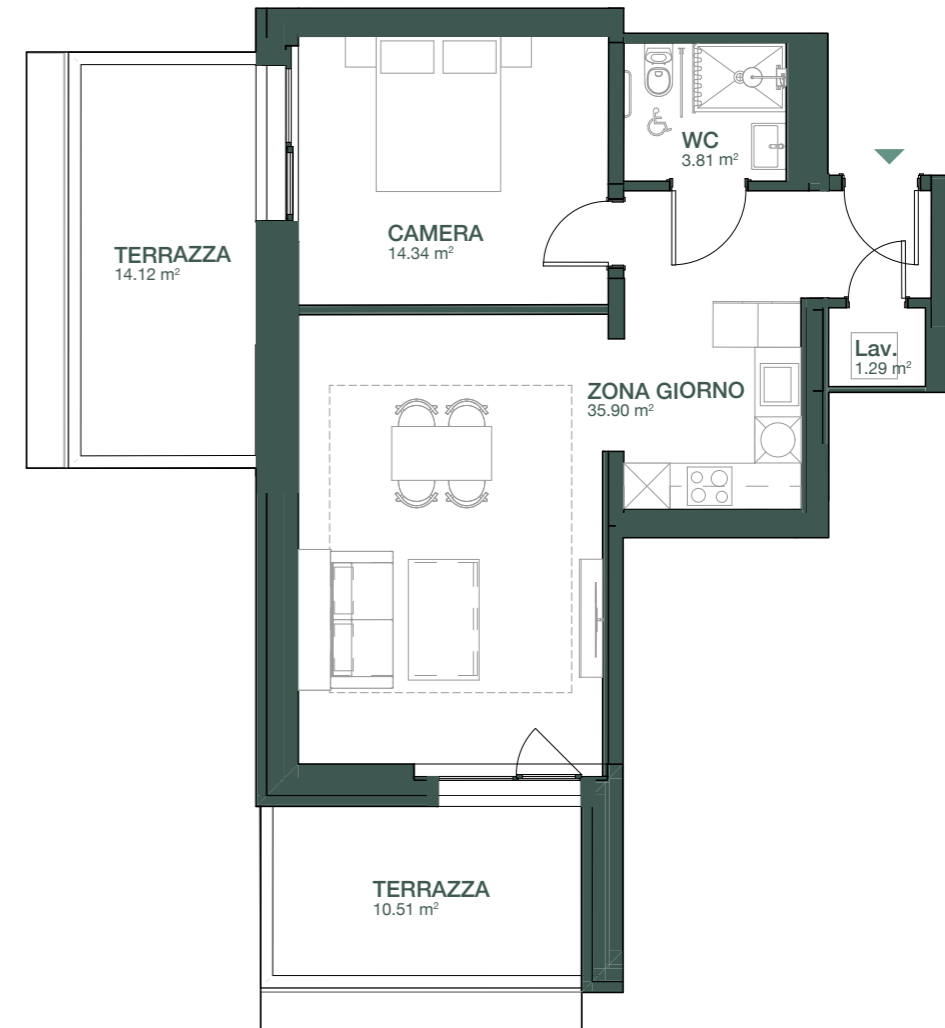
Appartamento Tipologia I 2.5 Locali



Superficie calpestabile	47.52 m ²
Terrazza	15.07 m ²
Superficie commerciale	66.91 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

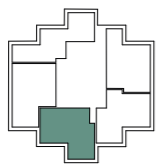
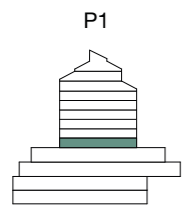
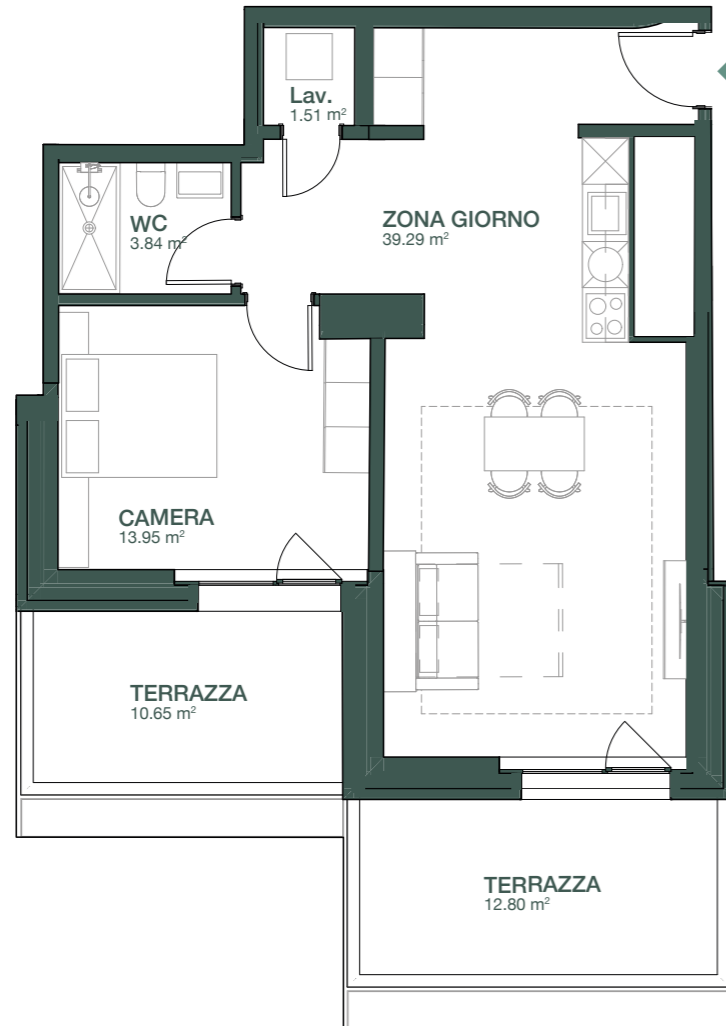
Appartamento Tipologia L 2.5 Locali



Superficie calpestabile	55.34 m ²
Terrazza	24.63 m ²
Superficie commerciale	76.91 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

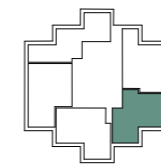
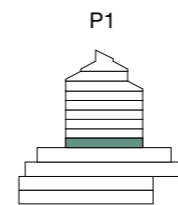
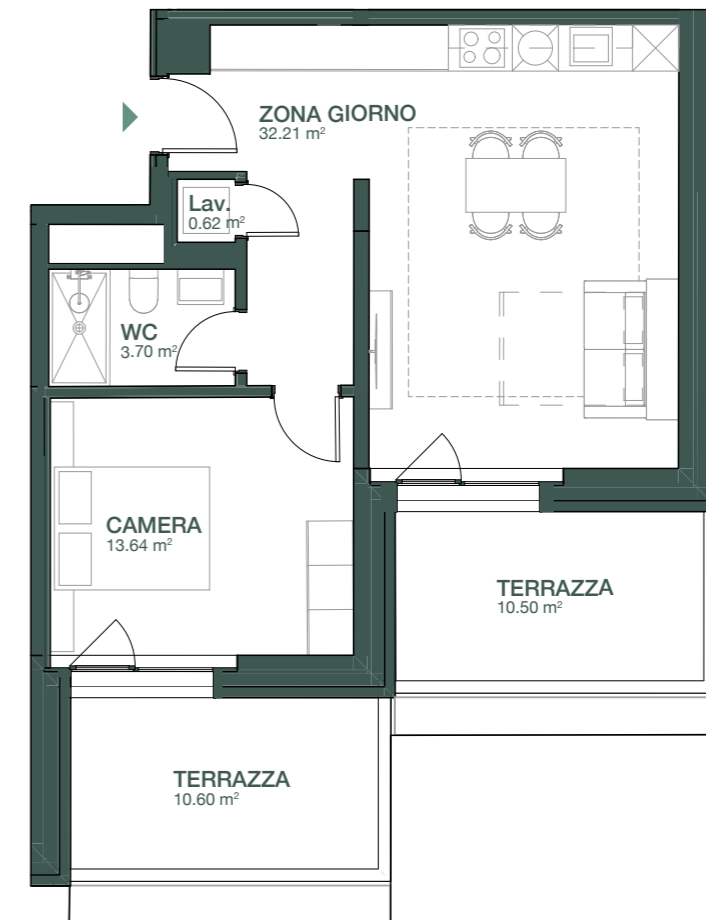
Appartamento Tipologia M 2.5 Locali



Superficie calpestabile	58.59 m ²
Terrazza	23.45 m ²
Superficie commerciale	80.79 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

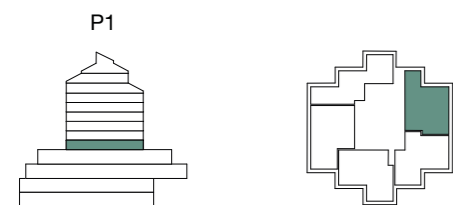
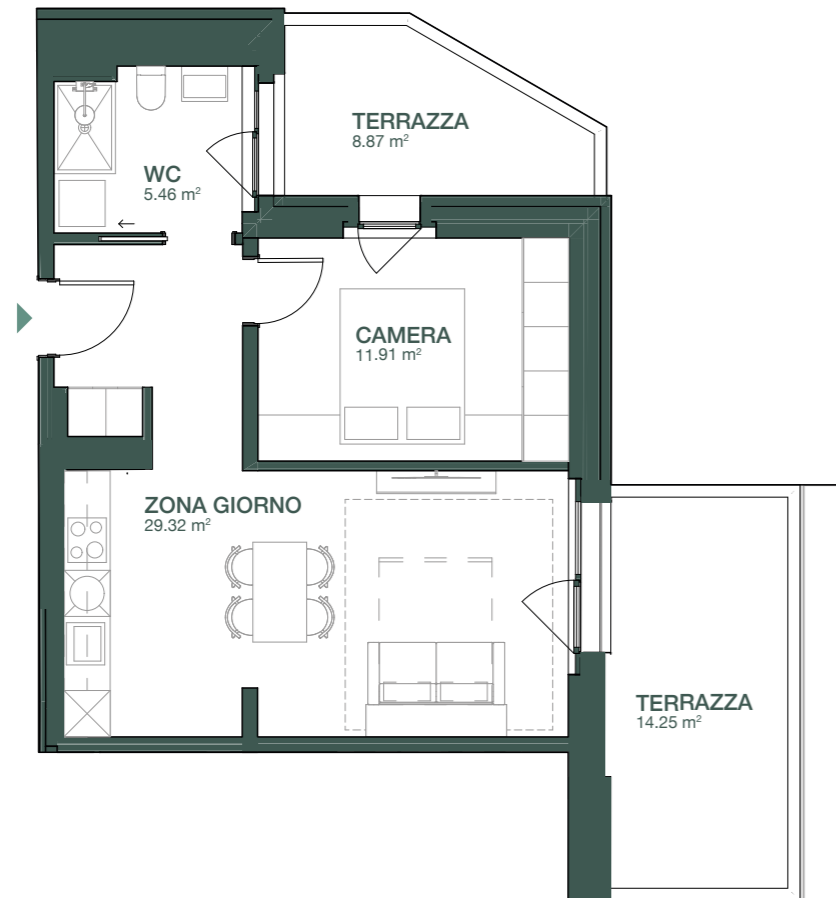
Appartamento Tipologia N 2.5 Locali



Superficie calpestabile	50.17 m ²
Terrazza	21.10 m ²
Superficie commerciale	70.23 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

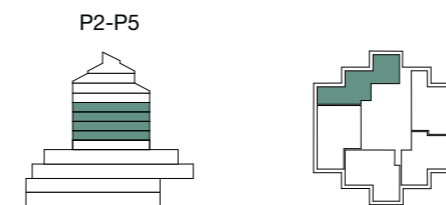
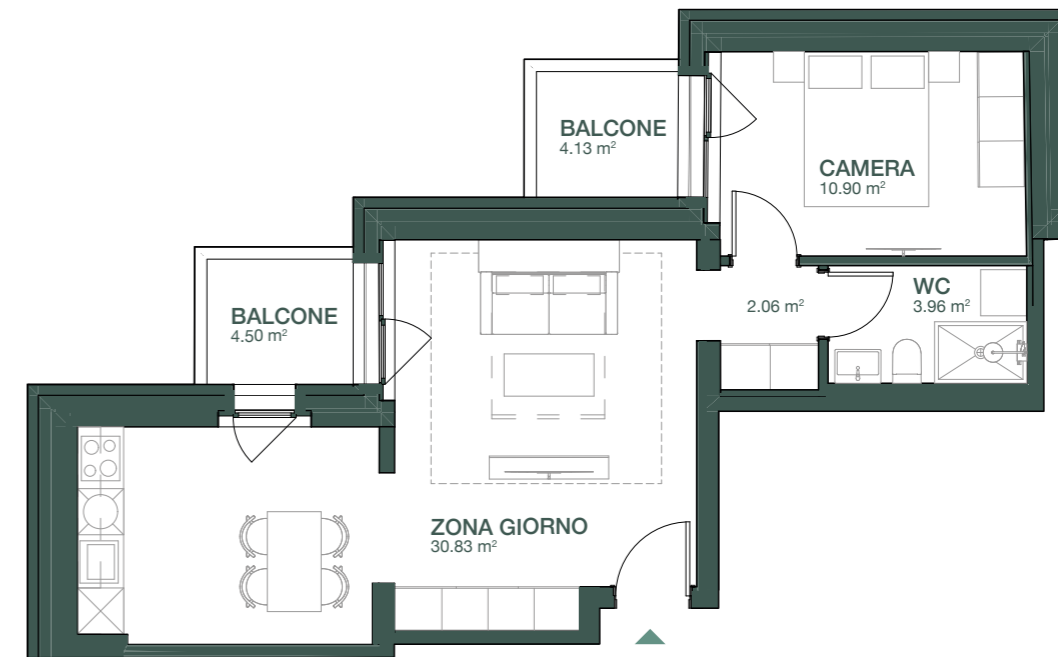
Appartamento Tipologia 0 2.5 Locali



Superficie calpestabile	46.69 m ²
Terrazza	23.12 m ²
Superficie commerciale	66.47 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

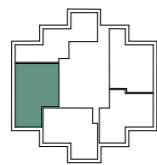
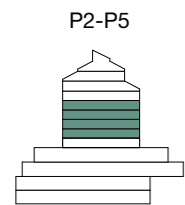
Appartamento Tipologia I1 2.5 Locali



Superficie calpestabile	47.75 m ²
Terrazza	8.63 m ²
Superficie commerciale	63.05 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

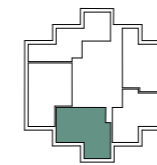
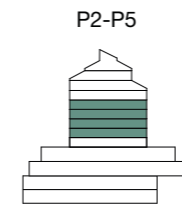
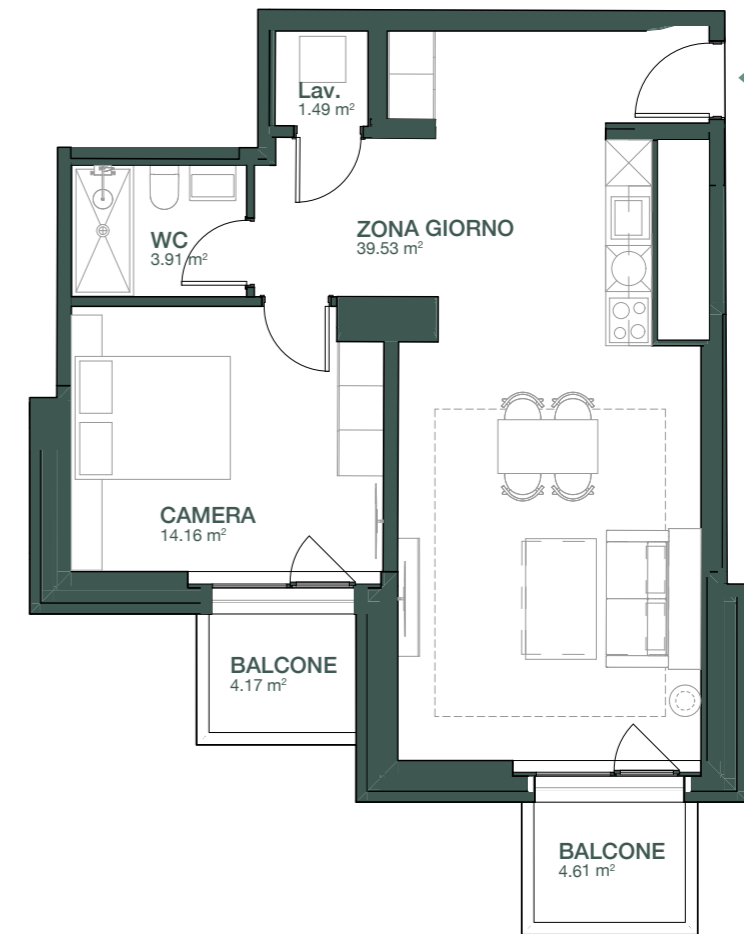
Appartamento Tipologia L1 2.5 Locali



Superficie calpestabile	55.57 m ²
Terrazza	9.73 m ²
Superficie commerciale	70.37 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

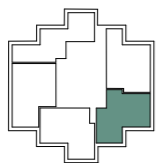
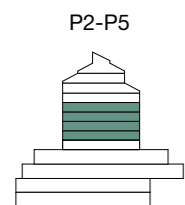
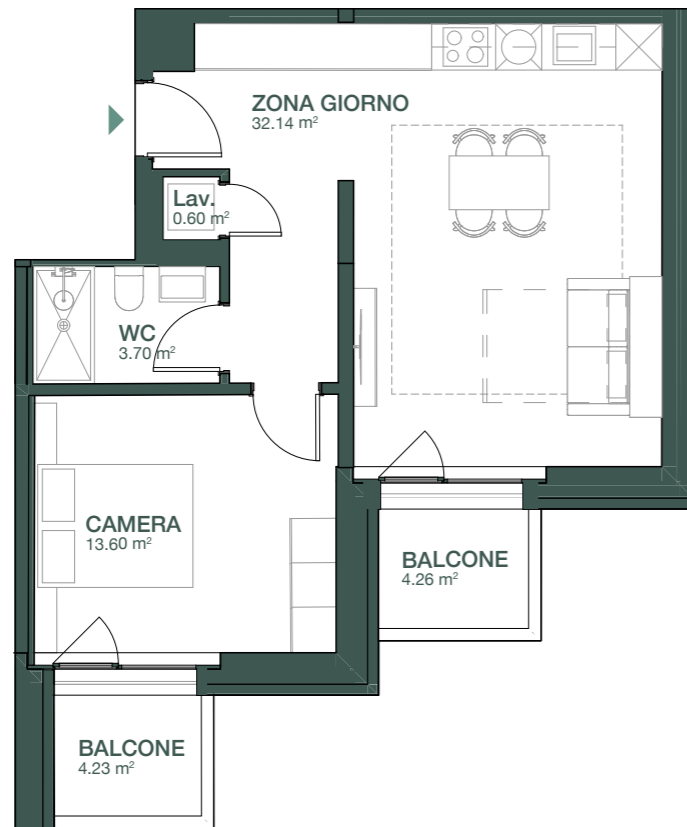
Appartamento Tipologia M1 2.5 Locali



Superficie calpestabile	59.09 m ²
Terrazza	8.78 m ²
Superficie commerciale	73.88 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

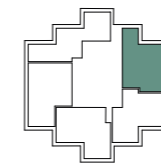
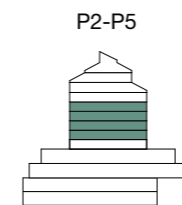
Appartamento Tipologia N1 2.5 Locali



Superficie calpestabile	50.04 m ²
Terrazza	8.49 m ²
Superficie commerciale	63.95 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

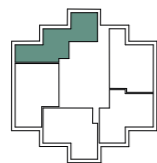
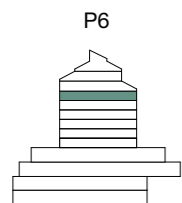
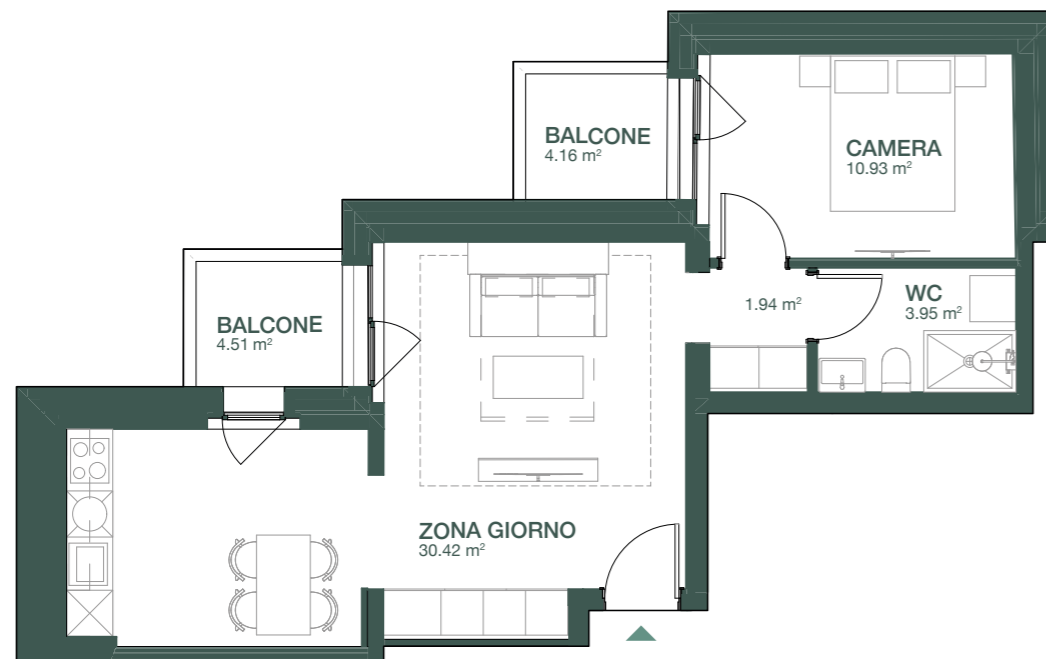
Appartamento Tipologia O1 2.5 Locali



Superficie calpestabile	46.46 m ²
Terrazza	10.26 m ²
Superficie commerciale	59.64 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

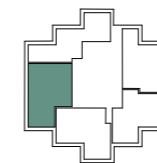
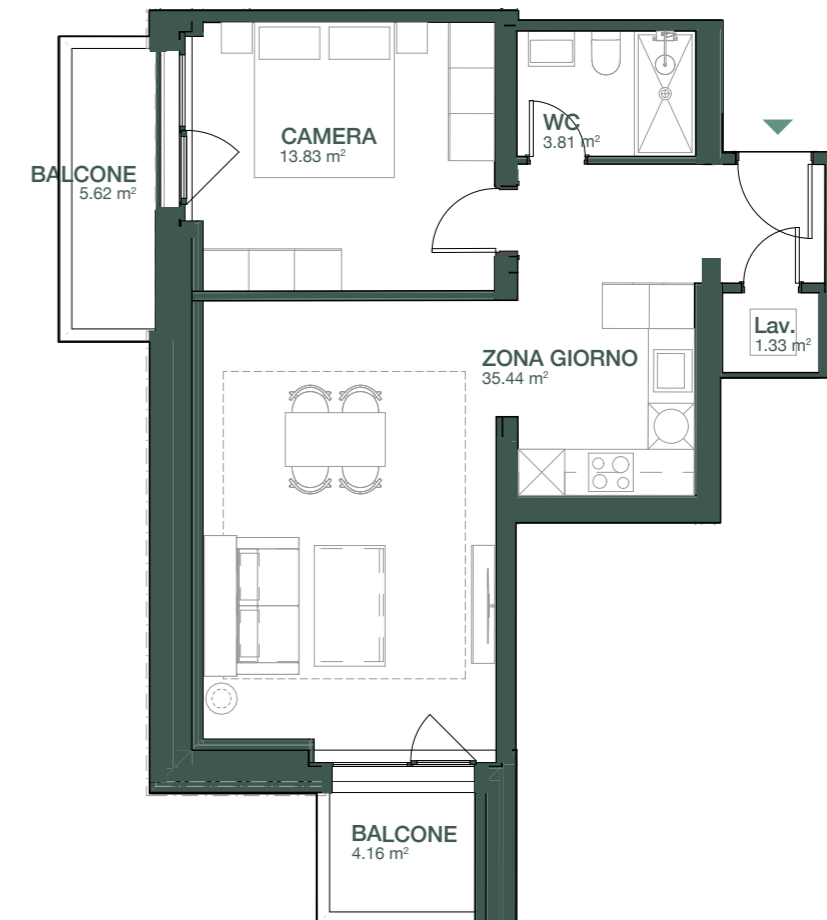
Appartamento Tipologia I2 2.5 Locali



Superficie calpestabile	47.24 m ²
Terrazza	8.67 m ²
Superficie commerciale	63.36 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

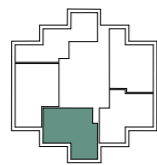
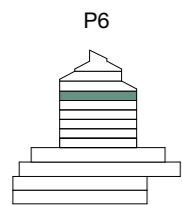
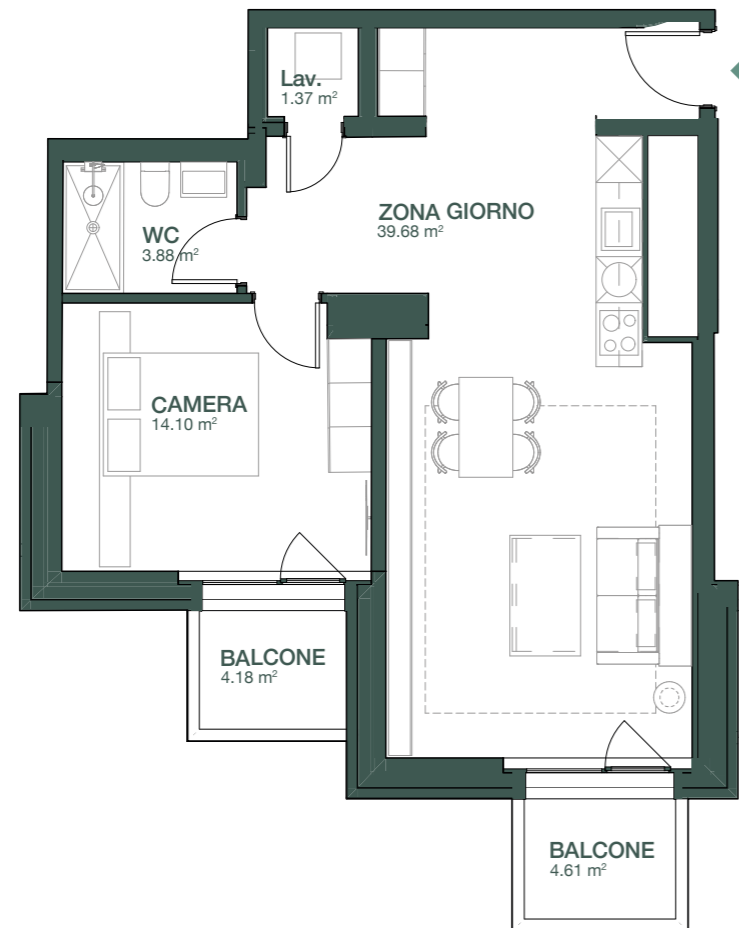
Appartamento Tipologia L2 2.5 Locali



Superficie calpestabile	54.41 m ²
Terrazza	9.78 m ²
Superficie commerciale	69.35 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

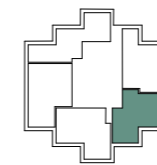
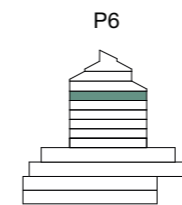
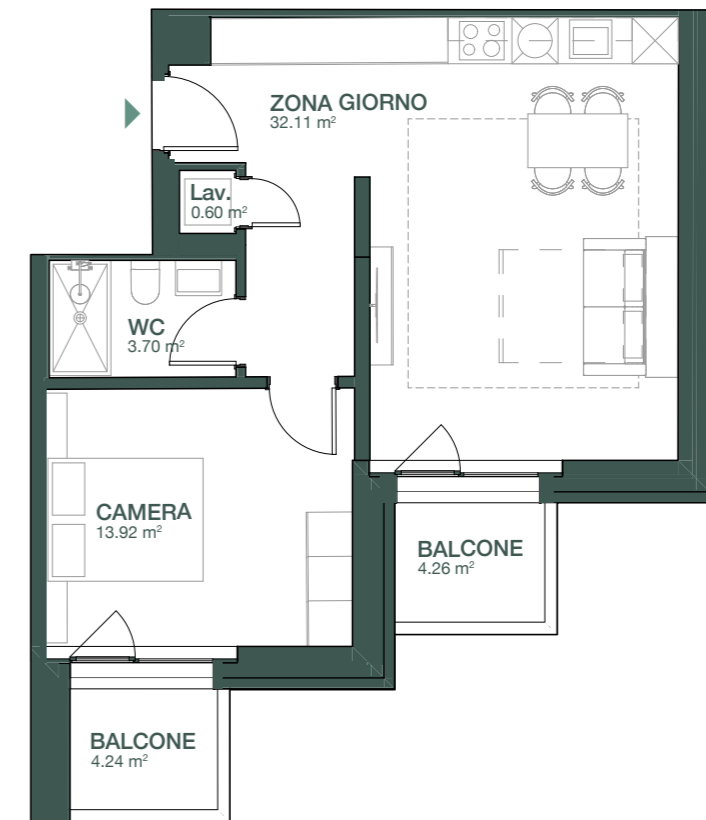
Appartamento Tipologia M2 2.5 Locali



Superficie calpestabile	59.03 m ²
Terrazza	8.79 m ²
Superficie commerciale	73.92 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

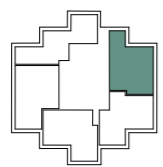
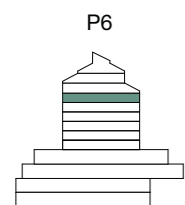
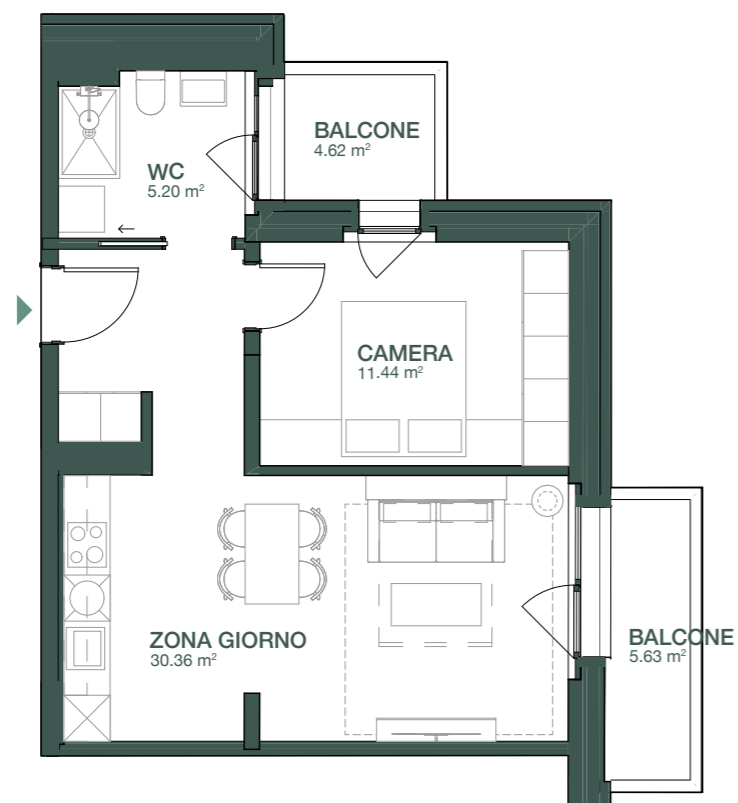
Appartamento Tipologia N2 2.5 Locali



Superficie calpestabile	50.33 m ²
Terrazza	8.50 m ²
Superficie commerciale	64.24 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

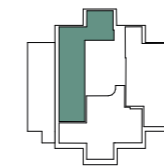
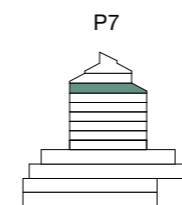
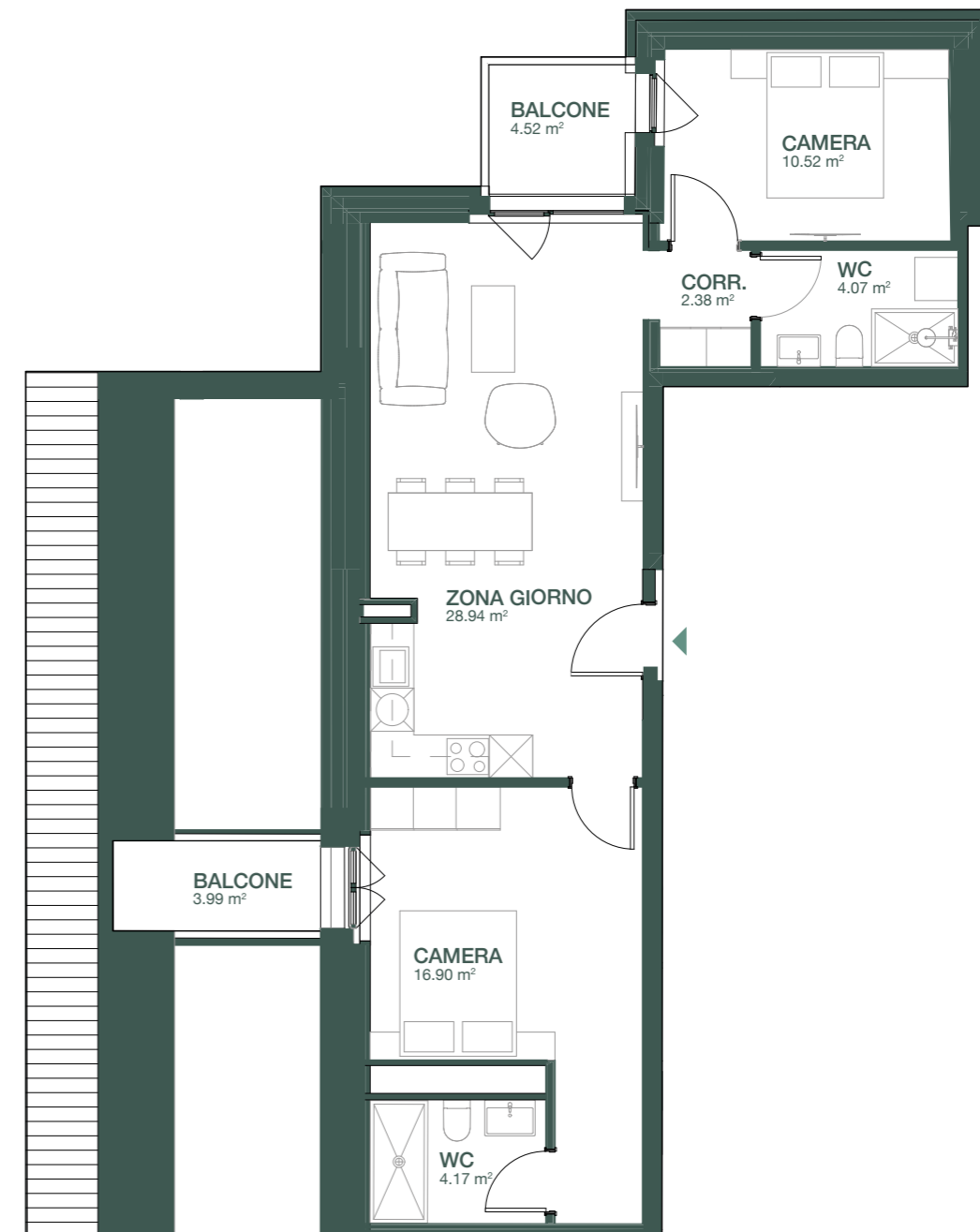
Appartamento Tipologia O2 2.5 Locali



Superficie calpestabile	46.53 m ²
Terrazza	10.25 m ²
Superficie commerciale	59.92 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

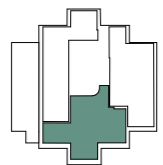
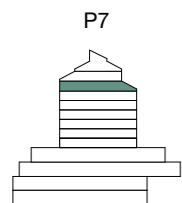
Appartamento Tipologia P 3.5 Locali



Superficie calpestabile	66.98 m ²
Terrazza	8.51 m ²
Superficie commerciale	87.5 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

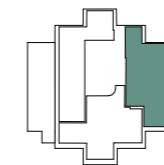
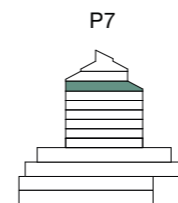
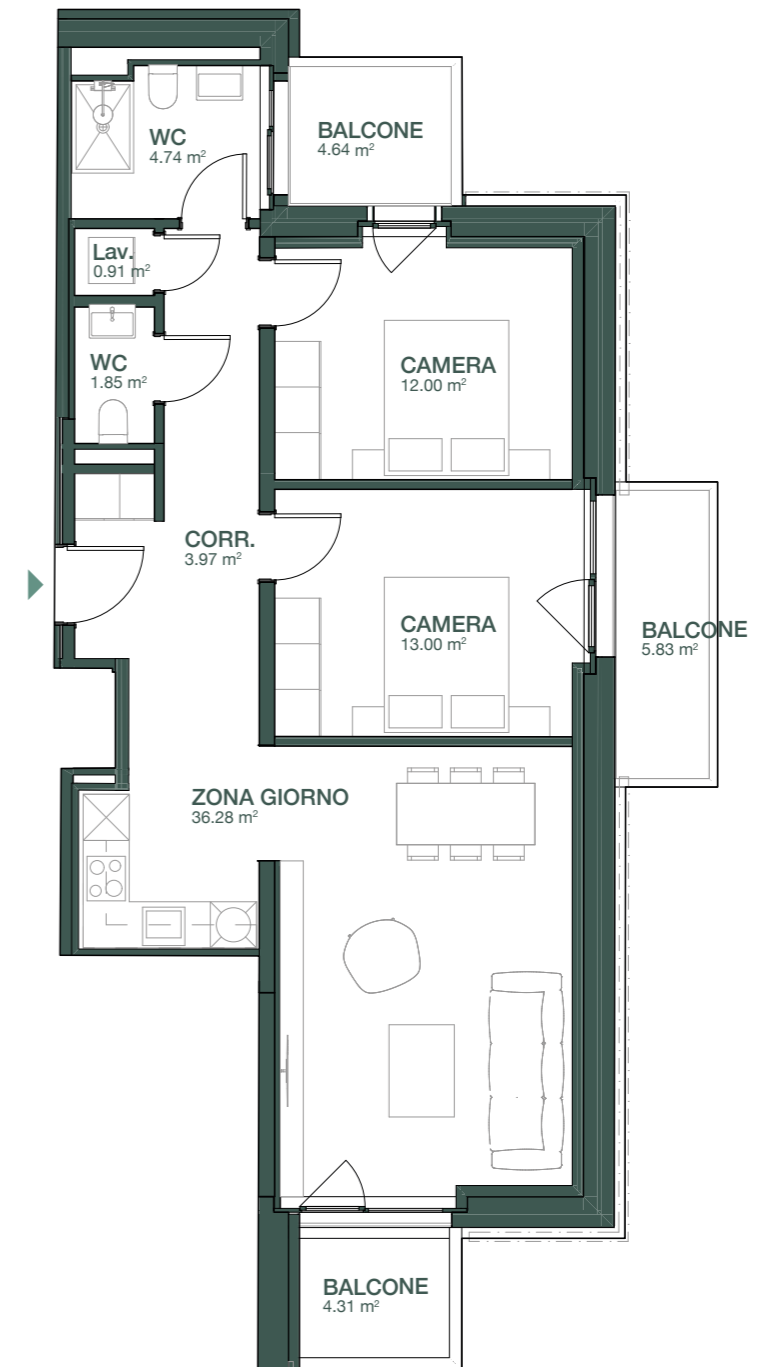
Appartamento Tipologia Q 3.5 Locali



Superficie calpestabile	76.26 m ²
Terrazza	13.02 m ²
Superficie commerciale	97.8 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

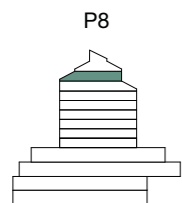
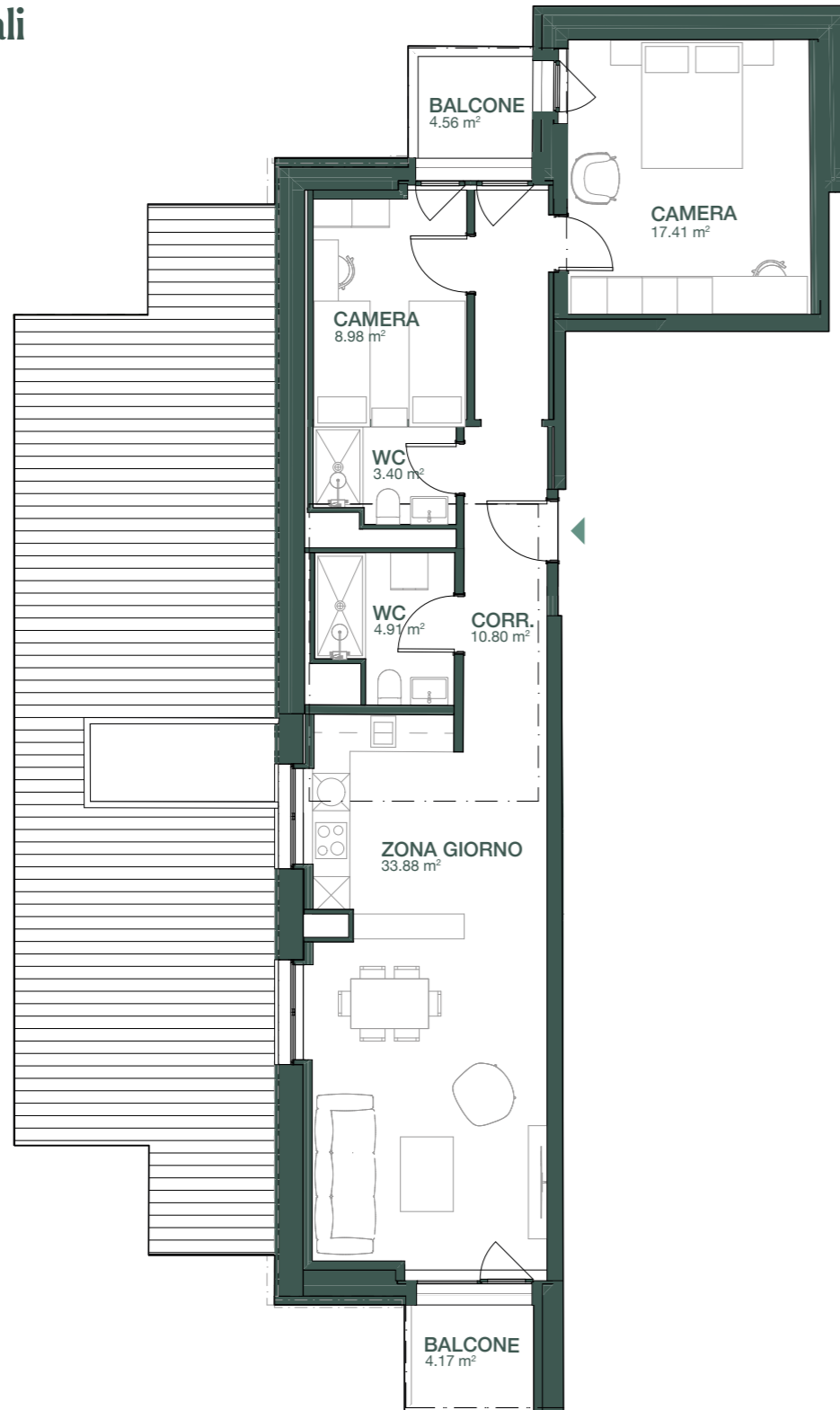
Appartamento Tipologia R 3.5 Locali



Superficie calpestabile	72.75 m ²
Terrazza	14.78 m ²
Superficie commerciale	94 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

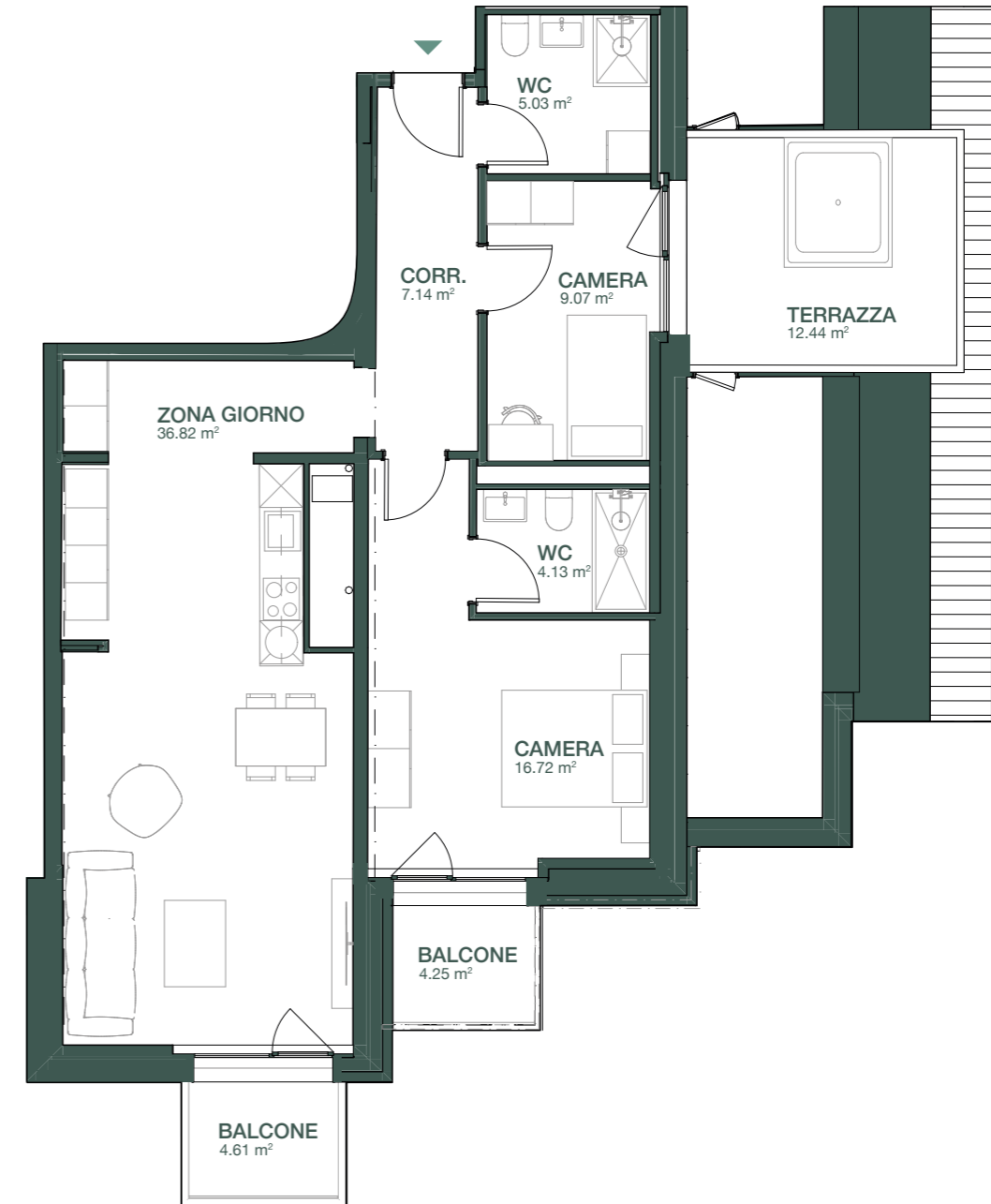
Appartamento Tipologia S 3.5 Locali



Superficie calpestabile	79.38 m ²
Terrazza	8.73 m ²
Superficie commerciale	101.5 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

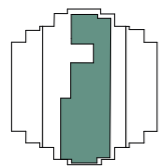
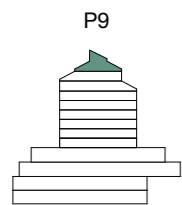
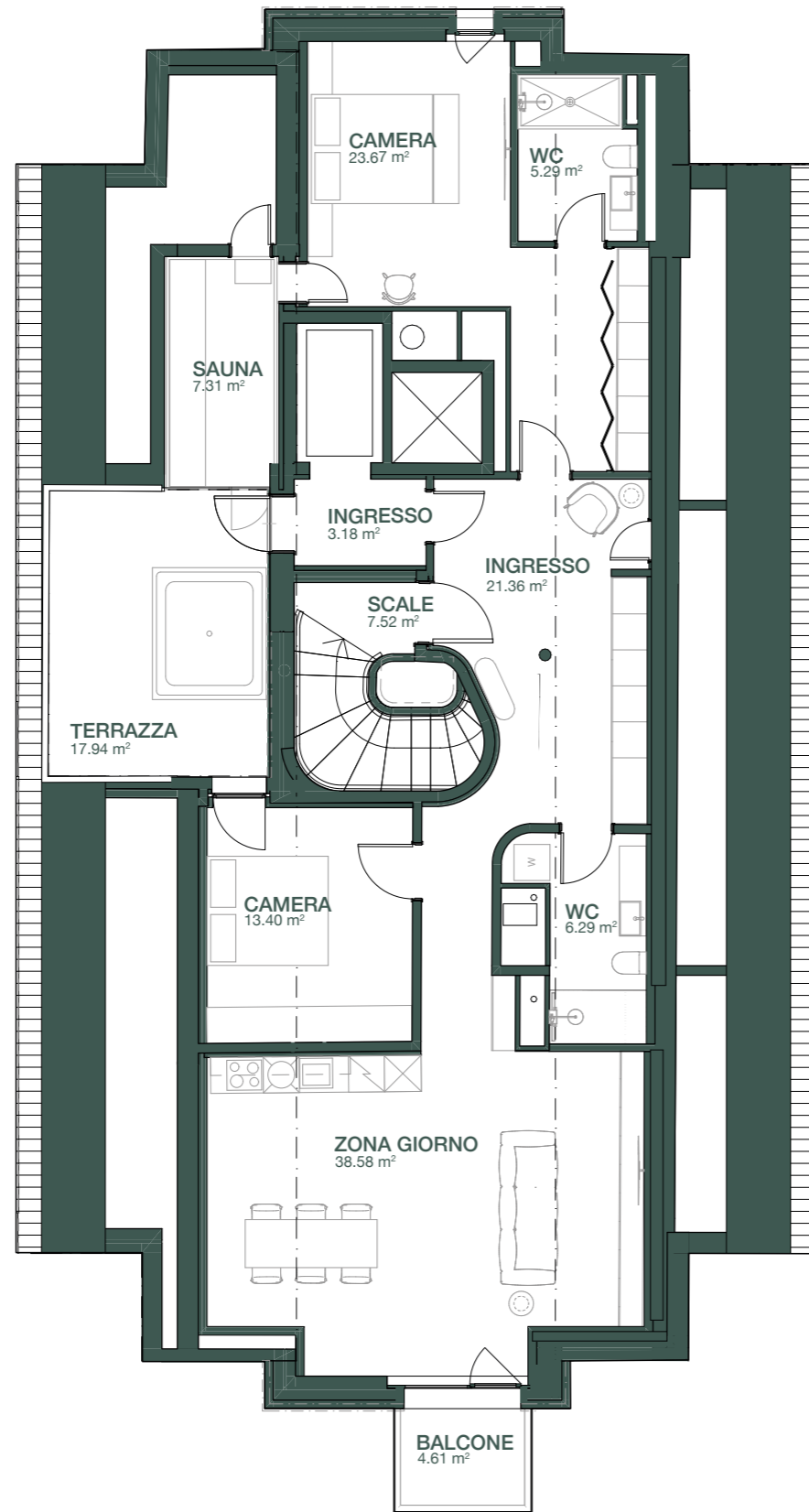
Appartamento Tipologia T 3.5 Locali



Superficie calpestabile	78.91 m ²
Terrazza	21.30 m ²
Superficie commerciale	104.5 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.

Appartamento
Tipologia U
3.5 Locali



Superficie calpestabile	126.60 m ²
Terrazza	22.55 m ²
Superficie commerciale	175.5 m ²

La superficie commerciale è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni, muri in comune con gli altri alloggi calcolati al 50%. La superficie commerciale corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze, 30% cantine.



Molto più che un appartamento

Residenza Albarella non è solo un luogo dove vivere, ma un mondo da vivere. Un progetto che nasce dalla trasformazione della storica Torre Albarella in una residenza di charme, dove ogni spazio è pensato per offrire molto più di un semplice appartamento. Qui, la quotidianità incontra il benessere, la funzionalità si unisce all'eleganza, e il tempo libero si trasforma in piacere autentico.

Oltre agli appartamenti moderni e panoramici, la struttura accoglie una **comoda area parcheggio coperta**, per garantire sicurezza e praticità in ogni stagione. Ogni unità dispone di **cantine private** ideali per il deposito di sci e attrezzatura sportiva, perfette per chi ama la montagna tutto l'anno. Il cuore del relax è l'**area spa dedicata**, dove lasciarsi coccolare dopo una giornata sulla neve o un'escursione tra i boschi, e la piscina, una vera oasi rigenerante direttamente all'interno della struttura.

La vita sociale e il piacere della buona cucina trovano spazio in **due ristoranti di alto livello** e in un **bar elegante**, punto di ritrovo perfetto per aperitivi o momenti di convivialità. Per chi desidera coniugare business e lifestyle, Albarella offre **spazi modulari per meeting ed eventi**, ambienti versatili e funzionali per incontri di lavoro, eventi privati o momenti speciali. E quando cala la sera, l'atmosfera si accende grazie al live club, un luogo intimo e vibrante dove vivere serate indimenticabili tra musica, incontri e divertimento.

Residenza Albarella rinasce oggi come un fulcro vitale, proprio come lo fu in passato, ma con uno sguardo rivolto al futuro. Una proposta abitativa e di lifestyle pensata per chi cerca più di una casa: un'esperienza completa, esclusiva e appagante nel cuore di San Bernardino.





SAN BERNARDINO ALPINE APARTMENTS

Essere proprietari a San Bernardino

I San Bernardino Alpine Apartments sono soluzioni chiavi in mano a 360° per soddisfare le esigenze di ogni cliente e offrono un concetto nuovo di vivere la montagna, dove il comfort e la serenità sono al primo posto.

Immaginate di poter combinare tutti i vantaggi e la privacy di una casa di proprietà con l'esclusività di una serie di comfort di una struttura alberghiera. Il tutto unito alla possibilità di generare una fonte di reddito senza doversi preoccupare della gestione. Il piacere di essere proprietari a San Bernardino di appartamenti elegantemente arredati dove potersi godere momenti di relax e di piacere nel cuore di villaggio di montagna.

RESIDENZA ALBARELLA
SAN BERNARDINO



Un insieme di vantaggi

I San Bernardino Alpine Apartments sono la soluzione ideale per chi cerca una residenza montana che includa servizi esclusivi, senza alcuna preoccupazione gestionale, burocratica o amministrativa.

- **La sicurezza di un appartamento di nuova costruzione** all'interno di un progetto di rilancio di un villaggio montano che nei prossimi anni vedrà crescere l'offerta di servizi e attrattività turistica.
- La gestione del proprio appartamento verrà completamente presa in carico da una società del gruppo San Bernardino Swiss Alps, garantendo ai proprietari la possibilità di **non doversi preoccupare di nulla**.
- Residenze situate in **una posizione strategica nel centro del villaggio e allo stesso tempo vicine alla natura**.
- **Appartamenti completamente arredati** con un'alta attenzione al dettaglio e alle scelte di design e dei materiali.
- **Una cucina attrezzata** che garantisce il piacere di vivere momenti conviviali, progettata con gusto pensando al rituale del cucinare.
- La possibilità di poter usufruire di servizi unici tra cui l'**area wellness** e il **deposito sci e mountain bike**.
- **Un servizio di manutenzione completo** che si prenderà cura di ogni aspetto tecnico, intervenendo prontamente in caso di necessità.
- Ogni proprietario avrà la possibilità di avere una completa visione sui costi e sull'occupazione dell'appartamento, consentendo **una gestione personalizzata e flessibile**.
- Una gestione completa della messa a disposizione a terzi dell'appartamento, generando così **un reddito ulteriore** attraverso il proprio appartamento, sfruttando il grande potenziale di locazione nei periodi di alta stagione.
- **Un innovativo modello di suddivisione delle entrate generate dall'affitto** che permetterà di generare reddito anche quando l'appartamento rimarrà vuoto.

Vantaggi San Bernardino Alpine Apartments

Concept

I San Bernardino Alpine Apartments sono ideali per chiunque cerchi un appartamento di vacanza ma anche un’opportunità di investimento. Con la formula “Buy to use and let” i proprietari hanno la possibilità di generare un’ulteriore fonte di reddito affittando a terzi il proprio appartamento nei momenti di non utilizzo senza doversi preoccupare della gestione.

Interior

L’appartamento è elegantemente arredato, dotato di una sala da pranzo e soggiorno, una cucina completa, una o due camere da letto con bagni privati. Il design degli interni si distingue per l'utilizzo di materiali di alta qualità, che conferiscono all’ambiente un’atmosfera moderna, ma allo stesso tempo calda e accogliente. La cucina è completamente attrezzata con tutto il necessario per preparare deliziosi pasti.

Buy to use and let

Un servizio di affitto a terzi per generare un’ulteriore fonte di reddito a tutti i proprietari nei momenti di non utilizzo del proprio appartamento. Attraverso un modello di pooling, il reddito generato dall’affitto di tutti gli appartamenti viene raccolto e distribuito equamente tra tutti i proprietari. Anche se un appartamento non viene affittato, il proprietario che ha dato disponibilità di affitto riceverà comunque la sua parte di reddito da locazione. Il personale dedicato si occupa di gestire l’intero processo di affitto, quindi i proprietari non dovranno preoccuparsi di nulla.

Servizi

I proprietari di un appartamento beneficiano di una serie di servizi alberghieri, distinguibili tra servizi offerti dalla struttura in cui è situato l’appartamento e quelli godibili direttamente nella propria abitazione. I proprietari possono usufruire inoltre di numerosi servizi legati alla gestione, al mantenimento e all’affitto della propria abitazione in caso di non utilizzo. Con questa formula il personale si prenderà cura di tutti gli aspetti della gestione della proprietà, quali il pagamento delle utenze, tasse locali, manutenzione, pulizia e rifornimento dei consumabili, così come la generazione di una fonte di reddito ulteriore.

Servizi generali

- Centro prenotazioni residence (prenotazione/controllo alloggio)
- Preparazione appartamento
- Reception centrale per il check-in/check-out
- Servizio portineria
- Supporto durante il soggiorno
- Pulizia dopo la partenza (obbligatoria)

- Saldo conti (i proprietari hanno la possibilità di addebitare i propri consumi sul conto dell’appartamento, quindi la reception si occupa anche dell’emissione e del saldo delle fatture)
- Centralino.

Servizi negli appartamenti

- Tv con canali nazionali ed internazionali
- Internet Wi-Fi ad alta velocità
- Fornitura dei consumabili
- Pulizia appartamento, cambio biancheria e consumabili al termine di ogni soggiorno.

Servizi di ristorazione, bar, area giochi bambini e Spa

- Possibilità di colazione in una delle strutture affiliate
- Prenotazione ristoranti
- Utilizzo dell’area giochi attigua alla struttura
- Utilizzo della Spa attigua alla struttura.

Forniamo ulteriori servizi su richiesta per rendere il soggiorno piacevole e confortevole sotto ogni aspetto.

Servizi a pagamento su richiesta

<i>Servizio in camera</i>	Su richiesta
<i>Servizio spesa</i>	Su richiesta
<i>Culla</i>	Gratis

<i>Servizio di lavanderia</i>	
Cambio biancheria da bagno	CHF 30.00
Cambio biancheria da letto	CHF 50.00

<i>Servizio di pulizia 2 locali</i>	
Pulizia senza cambio biancheria	CHF 80.00
Pulizia con cambio biancheria	CHF 160.00

<i>Servizio di pulizia 3 locali</i>	
Pulizia senza cambio biancheria	CHF 100.00
Pulizia con cambio biancheria	CHF 180.00

Vantaggi per i proprietari

Offriamo a tutti i proprietari una membership della durata di 3 anni per gli impianti di risalita gestiti dalla San Bernardino Swiss Alps. Oltre alla possibilità di usufruire dei servizi alberghieri, di gestione ed eventuali extra, i proprietari potranno beneficiare di sconti esclusivi su tutte le attività operate da San Bernardino Swiss Alps e partners convenzionati.

Sconti su:

- Ristoranti e bar
- Biglietti eventi
- Negozi
- Attività sportive

Occupazione propria

Durata

Il proprietario ha il diritto di utilizzare l’appartamento fino a 35 settimane l’anno. Durante l’alta stagione il periodo di occupazione è limitato a 3 settimane. Fuori dall’alta stagione, l’occupazione del proprietario non è limitata. Le regole di prenotazione sono sempre da osservare.

Alta stagione

Come regola, il periodo di alta stagione è da dicembre a marzo. La San Bernardino Swiss Alps può tuttavia decidere di modificare il periodo dando un preavviso a gennaio della stagione prima (1 anno di preavviso).

Periodo di occupazione settimanale

Il periodo di occupazione è settimanale, da domenica a domenica. Anche per periodi più brevi viene considerata l’intera settimana.

Prenotazione

Il proprietario deve prenotare il periodo di occupazione 9 mesi in anticipo. La riservazione del periodo di occupazione può essere modificata fino a 2 mesi in anticipo dall’arrivo previsto. Se la prenotazione cambia nuovamente e l’appartamento non viene locato da terzi, il periodo prenotato conterà come se fosse stato occupato dal proprietario.

Distribuzione proventi affitti

Durante l’occupazione propria il proprietario non partecipa alla distribuzione delle entrate provenienti dagli affitti.

Servizi a pagamento

Durante il periodo di occupazione propria il proprietario paga per i seguenti servizi: pulizia finale, lavaggio biancheria, tasse visitatori.

Subaffitto

L’obbligo di subaffitto è illimitato e non può essere cancellato.

Informazioni per l’acquirente

Incluso nel prezzo forfettario

Quota terreno, urbanizzazione, costi di costruzione conformemente alla descrizione riportata dal progetto, spese accessorie alla costruzione come permessi, spese di primo allacciamento, etc.

Comunione proprietà per piani (PPP)

Nell’ambito del progetto San Bernardino Alpine Apartments è stata costituita una proprietà per piani (PPP). Ogni singolo appartamento è parte costitutiva della proprietà per piani. L’auto-rimessa costituisce una proprietà per piani a sé stante, lo stesso dicasi per le aree comuni.

Regolamento d’amministrazione (PPP)

Nell’ambito del progetto San Bernardino Alpine Apartments è stato allestito il regolamento d’amministrazione per la proprietà per piani (PPP). Nel regolamento sono definiti diritti e oneri delle singole proprietà che costituiscono la PPP.

Spese di acquisto

Le spese di acquisto e di trapasso della proprietà sono a carico dell’acquirente. Le spese nel Cantone dei Grigioni sono così suddivise:

- Spese di registro fondiario/notarili 0.3%
- Spese imposta trapasso fondiario 2% sull’importo di vendita dell’appartamento.

Finanziamento

Il finanziamento può essere richiesto essenzialmente in base alle esigenze e ai desideri individuali dell’acquirente presso l’istituto bancario o di credito più consono. Rimendiamo comunque a disposizione per un’eventuale consulenza con la nostra banca di riferimento.

Lex Koller

Il progetto San Bernardino Alpine Apartments essendo considerato come una struttura turistica organizzata è esente dalla Lex Koller. Agli acquirenti internazionali viene così offerta l’opportunità di acquistare una proprietà immobiliare in Svizzera e rivenderla.

Manutenzione

L’usura e i danni subiti dall’appartamento durante la locazione a terzi sono coperti e gestiti dalla San Bernardino Swiss Alps. Le spese di amministrazione sono a carico del proprietario.

SB Management

Affidare la gestione a San Bernardino Swiss Alps significa godersi il soggiorno alpino nella propria proprietà senza alcun tipo di pensiero e preoccupazione.

Informazioni per l'acquirente

SB Homes (obbligatorio)

Programmando annualmente i periodi in cui si vuole soggiornare e avendo quindi un'idea di quando poter affittare a terzi il proprio appartamento, è possibile pianificare per tempo ogni eventuale affitto e ottimizzare quindi la resa data da quest'ultimo, avendo così l'opportunità di generare un profitto maggiore.

Costi SB Homes

Commissione sulle prenotazioni:

30% sulla somma pagata dal cliente per il soggiorno

I nostri servizi di gestione SB Homes includono quanto segue:

- Accesso ai principali canali di prenotazione online
- Comunicazione con gli ospiti
- Preparazione della casa vacanze
- Consegna delle chiavi
- Pulizia
- Recupero e liquidazione dei crediti

Costi condominiali

I proprietari saranno anche responsabili dei seguenti costi condominiali (stimati a circa CHF 35 mq/anno):

- Utenza elettrica aree comuni ed esterne
- Copertura assicurativa condominio
- Manutenzione ordinaria e cura delle aree comuni ed esterne

- Supervisione e assistenza tecnica per manutenzione straordinaria aree comuni ed esterne
- Servizio di sicurezza aree comuni ed esterne
- Servizio smaltimento rifiuti
- Fornitura utenze (freddo, caldo, acqua) aree comuni ed esterne
- Wi-fi aree comuni

Costi variabili propria unità

I proprietari dovranno sostenere i costi variabili per la propria unità, relativi alla fornitura di utenze (freddo, caldo, acqua e corrente elettrica).

Riserve

Le informazioni contenute in questo prospetto si basano sull'attuale calendario dei lavori, sui rispettivi calcoli e sulle attuali proiezioni dei fondamenti catastali. Ci riserviamo di apportare variazioni, nonché di effettuare la vendita tramite intermediari.

Le rappresentazioni fotografiche sono realistiche, hanno lo scopo di comunicare un'idea della struttura progettata ed hanno un carattere esclusivamente indicativo in riferimento alla concretizzazione, ai colori, all'arredamento, alla configurazione della struttura e dell'ambiente circostante. Il venditore si riserva espressamente il diritto di apportare eventuali variazioni.

Esempio di "Pooling" per la stessa tipologia di appartamento *

Settimana 1		
	Entrate affitti	Entrate proprietario
Appartamento 1	CHF 2'100	CHF 1'400
Appartamento 2	CHF 2'100	CHF 1'400
Appartamento 3	Non occupato/non affittato	CHF 1'400
Totale di tutti gli appartamenti	CHF 4'200	
Settimana 2		
	Entrate affitti	Entrate proprietario
Appartamento 1	Occupazione propria	-
Appartamento 2	CHF 2'100	CHF 2'100
Appartamento 3	CHF 2'100	CHF 2'100
Totale di tutti gli appartamenti	CHF 4'200	
Settimana 3		
	Entrate affitti	Entrate proprietario
Appartamento 1	CHF 2'100	CHF 1'050
Appartamento 2	Occupazione propria	-
Appartamento 3	Non occupato/non affittato	CHF 1'050
Totale di tutti gli appartamenti	CHF 2'100	

* I ricavi presenti nella tabella sono indicativi





SAN BERNARDINO

Una località per tutti

Un luogo in cui sviluppi, infrastrutture, commercio al dettaglio, cultura e comunità siano veramente integrati, dove essere rispettosi delle ricche tradizioni e allo stesso tempo entusiasti per un'attenta visione al futuro con una qualità della vita vada ben oltre le opportunità di svago

Un luogo dove riposare mente e corpo, sfruttando gli effetti curativi dell'acqua di San Bernardino. Una destinazione dove rigenerarsi a stretto contatto con la natura d'estate e d'inverno, recuperando le forze distaccandosi dallo stress quotidiano. Un luogo ideale per famiglie con bambini, giovani, adulti alla ricerca di una destinazione prime class.





Stefano Artioli
Presidente
San Bernardino Swiss Alps SA

Creare una destinazione

San Bernardino è qualcosa di speciale: la bellezza naturale di un villaggio svizzero nel cuore delle Alpi. Un'ampia valle di alta montagna con il suo paesaggio naturale romantico e selvaggio, capace di ispirare la mia visione di una destinazione turistica per tutto l'anno. Un'anima incontaminata che intendo preservare. Per questo vedo la sostenibilità come pietra angolare su cui basare lo sviluppo di San Bernardino.

Chiunque conosca o arrivi per la prima volta a San Bernardino sarà d'accordo sul fatto che si tratta di un villaggio di montagna svizzero affascinante, in una posizione splendida. Un'area dall'enorme potenziale per le opportunità turistiche. Fin dai primi processi e sforzi per rivitalizzare il villaggio, il nostro obiettivo è stato quello di trasformare questo luogo bellissimo e facilmente accessibile in una destinazione per tutto l'anno, con interessanti opportu-

nità di lavoro e innumerevoli possibilità di attività all'aperto. È sicuramente un compito importante, nel rispetto di chi vive oggi San Bernardino e di chi lo vivrà nei prossimi anni. Strutture ricettive, ristoranti, negozi, servizi alla persona, impianti di risalita, un'offerta turistica completa per un progetto a 360°. Una sfida imprenditoriale sotto molti punti di vista e che ci permette di affrontare un insieme di temi che vanno dallo sviluppo immobiliare, alle attività ricettive, fino alla gestione dell'intero progetto turistico. In tutto questo, ci impegniamo a rendere San BernardinoSwiss Alps sostenibile al 100%, sia investendo in fonti di energia rinnovabili che creando una rete di teleriscaldamento locale. Un piccolo villaggio, una boutique montana ideale per chiunque, facilmente raggiungibile, un mix perfetto per essere destinazione turistica riconosciuta in tutto il mondo.

Contatti

SAN BERNARDINO SWISS ALPS

Via Cantonál 90d

CH-6565 San Bernardino

T: +41 (0)91 873 45 03

realestate@sbswissalps.com

sanbernardino-realestate.com

Vendita

ARTISA
Developer



SAN BERNARDINO
SWISS ALPS