ALPHA QUADRAT

CONDO CHECK · FLORIDA DEL SUD · PREZZO FISSO

Condo Check.
Sapere quanto costerà davvero un appartamento in Florida prima che scada il periodo di verifica.

Dopo il crollo di Surfside, i condomini più vecchi in Florida devono essere ispezionati, finanziare le riserve strutturali e pagare le riparazioni. Per chi compra, il prezzo dell'unità è solo il primo numero. Leggiamo i rapporti di ispezione, lo studio delle riserve, il bilancio e i contratti di riparazione dell'associazione e le diciamo, in modo chiaro, cosa probabilmente arriverà e quanto le può costare.



Alpha Quadrat Bauplanung und Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt) · HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal
Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal, Germania · info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Yankhoba Momodou Osterholzer, Amministratore · Lazaros Amperidis, Architetto AKNW 32316

I vecchi condomini della Florida sono in un ciclo di riparazioni, e chi compra ne paga il conto.

Gli edifici con tre o più piani abitabili devono superare le ispezioni periodiche (milestone) a 30 anni, o a 25 anni vicino alla costa. Le associazioni devono avere uno studio delle riserve per l'integrità strutturale (SIRS) e non possono più rinunciare alle riserve per le parti strutturali. Le riparazioni che seguono sono pagate dai proprietari, spesso con contributi straordinari.

8.736

ispezioni periodiche di fase uno segnalate dagli uffici tecnici della Florida per il 2024 e il 2025, più 1.575 ispezioni di fase due.

903

richieste di permesso per riparazioni emerse nelle ispezioni di fase due, con valori stimati da meno di 1.000 fino a 30 milioni di dollari. In testa calcestruzzo, impianti elettrici e struttura.

54

edifici dichiarati non sicuri o inabitabili con le ispezioni periodiche nel 2024 e nel 2025.

Fonte: Florida OPPAGA, Report 26-04, Milestone Inspection Reporting Data 2024 and 2025, luglio 2026. Regole sulle riserve: Florida Statutes capitolo 718, modifiche fino al 2025.

Sei domande a cui rispondiamo per ogni unità.

01

Cosa hanno rilevato le ispezioni?

Stato dell'ispezione periodica, rilievi di fase uno e fase due, scadenze fissate dall'ufficio tecnico e se i lavori sono iniziati.

02

Le riserve sono reali?

Lo studio delle riserve confrontato con il bilancio approvato: l'associazione finanzia il piano, o resta un buco che i proprietari dovranno coprire?

03

Cosa è già stato deciso?

Contributi straordinari approvati o in discussione, prestiti e i verbali del consiglio che mostrano dove vanno i soldi.

04

I costi di riparazione sono sotto controllo?

Contratti, varianti e fatture pagate dei lavori in corso, verificati per scostamenti tra lavori, tempi e pagamenti.

05

Quanto paga ogni anno?

Spese condominiali, assicurazione e andamento del bilancio negli ultimi anni, tradotti nel suo costo annuo previsto.

06

Cosa dovrebbe ancora chiedere?

Un breve elenco di domande aperte per il venditore, l'associazione e il suo avvocato prima che il contratto diventi vincolante.

Ogni affermazione del rapporto rimanda alla pagina del documento dell'associazione da cui proviene. Può controllarci.

Lavoriamo entro il suo periodo di verifica, in sette giorni.

GIORNO	FASE	COSA FA LEI
Giorno 1	Incarico, prezzo fisso confermato, elenco documenti inviato	Inoltrare i documenti dell'associazione ricevuti con il contratto
Giorni 1 e 2	Richiediamo i documenti mancanti tramite lei o il suo agente	Nulla, a meno che l'associazione non richieda la sua domanda scritta
Giorni 2 a 5	Esame di ispezioni, studio delle riserve, bilancio, verbali, contratti e fatture	Rispondere via e-mail se ci serve contesto
Giorno 6	Rapporto scritto con prospettiva dei costi e domande aperte	Leggere il rapporto
Giorno 6 o 7	Videochiamata di 30 minuti per esaminare i risultati	Decidere con il suo avvocato e il suo agente

Il rapporto è disponibile in inglese, spagnolo, portoghese, tedesco, italiano, francese o olandese. Quando una domanda strutturale richiede il giudizio di un ingegnere, lo diciamo chiaramente e formuliamo la domanda per un ingegnere abilitato in Florida.

7 giorni

dall'incarico al rapporto e alla chiamata. Da luglio 2025 chi compra un appartamento di seconda mano ha sette giorni per recedere dopo aver ricevuto i documenti dell'associazione.

1 prezzo fisso

per unità, confermato per iscritto prima di iniziare. Nessuna sorpresa a ore.

7 lingue

Inglese, spagnolo, portoghese, tedesco, italiano, francese o olandese.

Periodo di recesso e obblighi informativi del venditore: Florida HB 913 (2025), in vigore dal 1° luglio 2025; sintesi di Kovitz Shifrin Nesbit, 27 maggio 2025. Verifichi le scadenze del suo contratto con il suo avvocato.

Una pagina che dice cosa aspettarsi, e dietro le prove.

TEMA	RILIEVO (ESEMPIO)	VALUTAZIONE
Ispezione periodica	Fase due conclusa, distacchi di calcestruzzo su balconi e garage, riparazioni richieste entro 365 giorni	Da seguire
Studio delle riserve	Finanziamento minimo adottato; riserva strutturale coperta al 62 %, buco di circa 1,9 milioni di dollari	Da seguire
Contributo straordinario	14.800 dollari per unità approvati, tre rate, la prima tra quattro mesi	Costo
Contratto di riparazione	Contratto a prezzi unitari, due varianti finora, quantità non ancora legate al rapporto di ispezione	Chiedere
Costo annuo di proprietà	Spese condominiali aumentate del 21 % in due anni, rinnovo dell'assicurazione in sospeso	Costo

Edificio, cifre e rilievi sono inventati a scopo illustrativo. Il suo rapporto riguarda i documenti reali dell'unità che intende acquistare, ogni affermazione con la sua pagina di origine. Vuole una prima stima da solo? Il nostro Condo Cost Outlook gratuito: alpha-quadrat.com/tools/condo-cost-outlook

Indipendente, basato sui documenti, pagato solo da lei.

01

Cos'è il Condo Check

Un esame indipendente dei documenti dell'associazione dal lato del compratore, con prospettiva dei costi e un elenco di domande aperte. Non accettiamo compensi da venditori, agenti, associazioni o imprese.

02

Cosa non è

Non è un'ispezione ingegneristica dell'edificio, né un parere legale, né un servizio di intermediazione. Le domande strutturali vanno a un ingegnere abilitato in Florida, quelle legali al suo avvocato.

03

Chi siamo

Alpha Quadrat è uno studio di progettazione edilizia e project management di Wuppertal, Germania. Verifichiamo fatture di cantiere, varianti e processi edilizi con strumenti propri e lavoriamo con architetti e ingegneri abilitati in Florida.

04

Prezzo e contatti

Prezzo fisso per unità, confermato per iscritto prima di iniziare.
info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Prospettiva dei costi gratuita online: alpha-quadrat.com/tools/condo-cost-outlook

Pensa di comprare un appartamento nel sud della Florida? Ci invii l'annuncio.

INFO@ALPHA-QUADRAT.COM