ALPHA QUADRAT

RESTORATION COST CHECK · PER I CONSIGLI DI CONDOMINIO · PREZZO FISSO

Restoration Cost Check. Un secondo sguardo su ogni stato di avanzamento prima che il consiglio firmi.

Le ispezioni periodiche stanno diventando progetti di riparazione da milioni, pagati dai proprietari con contributi straordinari. Verifichiamo ogni richiesta di pagamento rispetto al contratto, alle varianti e ai pagamenti precedenti, in modo indipendente dall'impresa, e consegniamo al consiglio un elenco scritto di osservazioni e domande. La decisione di pagare resta al consiglio e al suo ingegnere o architetto responsabile.



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

L'ondata di riparazioni è arrivata, e il consiglio risponde di ogni dollaro.

La Florida ha riformato la legge sui condomini dopo il crollo di Surfside. I consigli non possono più rinunciare alle riserve strutturali, le tangenti ai consiglieri sono un reato grave, i conflitti di interesse vanno dichiarati e le fatture fanno parte dei documenti che i proprietari possono consultare. Da luglio 2025 chi offre un'ispezione periodica o uno studio delle riserve deve dichiarare se concorrerà anche per le riparazioni. Un consiglio che paga una richiesta gonfiata ne risponde ai propri proprietari.

903

richieste di permesso per riparazioni emerse da ispezioni periodiche di fase due nel 2024 e nel 2025.

30 mln $

limite superiore dei valori di riparazione stimati segnalati; più frequenti calcestruzzo, impianti elettrici e struttura.

1.575

ispezioni periodiche di fase due concluse nel 2024 e nel 2025, ciascuna un probabile progetto di riparazione.

Fonte: Florida OPPAGA, Report 26-04, Milestone Inspection Reporting Data 2024 and 2025, luglio 2026. Modifiche di legge: Florida Statutes capitolo 718, modifiche fino al 2025; sintesi di Law Offices of Herb M. Milgrim, maggio 2026. Dichiarazione delle offerte successive: Florida HB 913 (2025), sintesi di Kovitz Shifrin Nesbit, 27 maggio 2025.

Sei verifiche su ogni richiesta di pagamento.

01

I conti

Ogni riga del prospetto di avanzamento ricalcolata, ogni totale del riepilogo ricostruito. Gli arrotondamenti vanno bene, una riga mancante no.

02

Il computo dei valori

Valori programmati rispetto all'importo contrattuale aggiornato, righe fatturate oltre il 100 % e valori cambiati dall'ultima richiesta senza variante.

03

Varianti

Fatturazione di varianti non firmate, variazione netta nel riepilogo rispetto al registro approvato dal consiglio, lavori rispetto al rapporto di ispezione.

04

Fatturazione anticipata

Allestimento del cantiere, spese generali, garanzie e onorari fatturati molto prima dell'avanzamento reale dei lavori.

05

Ritenute e materiali in deposito

Ritenuta alla percentuale del contratto; materiali pagati prima della posa solo con fatture, assicurazione e luogo di deposito.

06

Il pagamento precedente

Quanto l'impresa indica come già fatturato rispetto a quanto il consiglio ha realmente approvato il mese scorso.

Ogni rilievo indica la riga, l'importo e la domanda da porre all'impresa.

Un ciclo per richiesta, prima della riunione del consiglio.

QUANDO	FASE	CHI
Giorno 0	L'impresa presenta la richiesta di pagamento	Dall'impresa all'associazione o all'amministratore
Giorno 1	Richiesta, contratto, registro varianti e ultimo certificato inoltrati a noi	Amministratore del condominio
Giorni 1 a 3	Tutte e sei le verifiche, domande all'impresa raccolte	Alpha Quadrat
Giorno 3	Rapporto scritto: osservazioni, domande e l'importo in discussione	Alpha Quadrat al consiglio
Riunione del consiglio	Decisione sul pagamento, rapporto archiviato nei documenti ufficiali	Consiglio

3 giorni lavorativi

da documenti completi al rapporto scritto.

1 prezzo fisso

per richiesta o un prezzo per l'intero progetto, concordato per iscritto.

7 lingue

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

Richiesta di pagamento n. 4: 81.000 dollari in discussione, cinque punti da chiarire prima di pagare.

GRAVITÀ	RILIEVO	IMPORTO
Alta	Variazione netta per varianti indicata in 128.500 dollari; le varianti approvate sommano 86.500 dollari. CO-2 non è firmata.	$42,000
Alta	La voce 8 fattura 21.000 dollari sulla variante CO-2, che non è approvata.	$21,000
Alta	Certificati precedenti indicati in 600.300 dollari; il consiglio ha approvato 582.300 dollari il mese scorso.	$18,000
Media	Allestimento del cantiere e spese generali fatturati al 100 % con i lavori al 45 %.	$98,204
Bassa	Parapetti per 48.000 dollari in deposito fuori cantiere. Chieda fatture, assicurazione e luogo di deposito.	$48,000

Ripristino del calcestruzzo di un condominio inventato degli anni 80, contratto da 2,4 milioni di dollari. Può eseguire lo stesso esempio nella nostra verifica gratuita online: alpha-quadrat.com/tools

Indipendente, basato sui documenti, pagato solo dall'associazione.

01

Cosa facciamo

Verifichiamo richieste di pagamento, varianti e storico dei pagamenti dal lato del proprietario e consegniamo al consiglio osservazioni e domande chiare con gli importi coinvolti. La decisione di pagare resta al consiglio. Non accettiamo compensi da imprese, fornitori o amministratori.

02

Cosa non facciamo

Non ispezioniamo strutture, non certifichiamo quantità in cantiere e non diamo consulenza legale. Le domande strutturali restano all'ingegnere responsabile, quelle legali all'avvocato dell'associazione.

03

Chi siamo

Alpha Quadrat è uno studio di progettazione edilizia e project management di Wuppertal, Germania. Verificare fatture di cantiere e varianti è esattamente ciò per cui abbiamo costruito i nostri strumenti.

04

Prezzo e contatti

Prezzo fisso per richiesta o per progetto, confermato per iscritto prima di iniziare.
info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Verifica gratuita online: alpha-quadrat.com/tools

Ci invii la sua ultima richiesta di pagamento per un preventivo a prezzo fisso.

INFO@ALPHA-QUADRAT.COM