# L'Attestazione delle spese condominiali nelle compravendite

*Inquadramento giuridico, natura contabile e condizioni di rilascio (Art. 1130, n. 9 C.C.)*

Nel corso delle compravendite immobiliari o dei trasferimenti di proprietà, viene sempre più frequentemente richiesta all'Amministratore la cosiddetta **"certificazione delle spese condominiali"**. Si tratta di un documento formale la cui emissione è prevista dall'**articolo 1130, comma 1, n. 9 del Codice Civile**, il quale stabilisce che l'Amministratore debba *«fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso»*.

Nonostante la sua ampiezza d'uso, attorno a questo documento sussistono spesso dubbi interpretativi e terminologici ed è opportuno chiarirne la reale natura giuridica e contabile.

**1. Non è una "liberatoria"**

Sebbene nella prassi quotidiana venga comunemente (e impropriamente) definita "liberatoria", tale attestazione non libera alcuno dagli obblighi di pagamento previsti dalla legge o dal regolamento. La certificazione non estingue i debiti, ma si limita a fotografare fedelmente la situazione contabile del singolo immobile al momento del suo rilascio.

**2. Non è obbligatoria per la compravendita (ma è altamente opportuna)**

La legge non subordina la validità dell'atto notarile di compravendita all'esibizione di questo documento. Tuttavia, il suo rilascio è un passaggio di fondamentale trasparenza per tutelare sia il venditore che l'acquirente, definendo la ripartizione delle spese maturate e pendenti (ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.).

**3. Oggetto e natura dell'attestazione**

L'attestazione rilasciata dallo Studio **MN Amministrazioni snc** riguarda principalmente:

- **Stato dei pagamenti:** situazione degli incassi effettuati dal condomino uscente sulla base dei bilanci e delle rateizzazioni in essere.
- **Liti giudiziali in corso:** vertenze che vedono coinvolto il Condominio, inclusa la presenza di decreti ingiuntivi pendenti o di azioni coattive di recupero crediti (sia intraprese nei confronti dell'unità immobiliare oggetto di vendita, sia avviate dal Condominio contro terzi o condomini morosi).

**Nota di conguaglio:** Trattandosi di un documento basato sulle gestioni contabili in corso e sui preventivi d'esercizio, i dati riportati restano soggetti a conguaglio finale in sede di approvazione del rendiconto consuntivo da parte dell'assemblea.

**4. Spese ordinarie e straordinarie**

L'attestazione non opera distinzione tra gestione ordinaria e interventi straordinari: copre l'intera situazione finanziaria legata all'unità immobiliare, sia per le spese in corso sia per quelle previste o già deliberate.

**5. Elementi integrativi per una completa chiarezza contabile**

Per adempiere appieno alla funzione di trasparenza finanziaria, l'attestazione emessa dallo Studio **MN Amministrazioni snc** integra informazioni essenziali quali:

- rateazioni per opere straordinarie o interventi di riqualificazione energetica/strutturale già deliberati e in fase di esecuzione;
- fondi di accantonamento costituiti e annotati nella contabilità condominiale;
- informazioni e pendenze fiscali rilevanti;
- dettagli sulle detrazioni fiscali legate all'unità immobiliare.

**Condizioni per il rilascio**

Il rilascio dell'attestazione costituisce una prestazione specifica fornita dall'Amministratore su richiesta del singolo condomino (o del notaio su sua delega). Il relativo compenso per l'attività di verifica e redazione è determinato sulla base delle condizioni generali di mandato approvate dall'assemblea al momento del conferimento o del rinnovo dell'incarico.