ovia

PRESENTAZIONE DEL PRODOTTO

Ovia Morosità

Il sistema con cui uno studio di amministrazione condominiale gestisce la morosità come una procedura: sollecito, messa in mora, pagina del condomino, fascicolo per l'avvocato. Ogni lettera pronta al momento giusto, nessuna spedita senza una persona che la approvi.

CHE COS'È

Un'applicazione che tiene la procedura di recupero dei morosi al posto della segreteria, e lascia ogni decisione all'amministratore.

Ovia Morosità importa i morosi dal gestionale, assegna a ciascuno una fase e una scadenza, prepara la lettera successiva quando è il momento e la mette in attesa di approvazione. Il condomino vede il suo saldo da una pagina riservata, segnala un pagamento o propone un piano. Quando serve l'avvocato, il fascicolo per il decreto ingiuntivo è già pronto.

1 su 5

condomini morosi dichiarati dagli amministratori del Nordest (il Nord Est, dic. 2025)

6 mesi

dalla chiusura dell'esercizio per agire contro il moroso, pena la revoca: art. 1129 c.c. Ovia conta i giorni per ogni posizione

0

lettere spedite senza l'approvazione nominativa di una persona dello studio

Qual è l'obiettivo

Far recuperare allo studio **più morosità, prima, con meno ore**. La morosità non è solo un credito del condominio: è il motivo numero uno per cui un'assemblea revoca l'amministratore e il motivo per cui lo studio anticipa spese che non dovrebbe. Ovia toglie la parte ripetitiva (scrivere la lettera giusta, ricordarsi le scadenze, ricostruire la storia per l'avvocato) e lascia all'amministratore il giudizio.

Perché proprio questo processo

Il recupero è già una procedura per legge: sollecito, costituzione in mora (art. 1219 c.c.), decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo sulla base dello stato di ripartizione approvato (art. 63 disp. att. c.c.), il tutto entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio (art. 1129, comma 9, c.c.). **Fasi, termini e documenti fissi**: il lavoro che si automatizza bene senza forzature.

> Ovia propone. Approva una persona. Sempre.

Ovia Morosità usa lo stesso motore di Ovia Pratiche (solleciti graduali, approvazione nominativa, pagina pubblica per il debitore, registro di ogni azione), nato dal lavoro quotidiano con Rialziamoci Italia, 17 Organismi di Composizione della Crisi.

OGGI

Il gestionale stampa la lettera di sollecito. La procedura, con le sue fasi, i suoi termini e le sue prove, la tiene la memoria di chi la segue.

I gestionali di condominio hanno un modulo solleciti e un portale per il condomino: stampano la lettera e mostrano il saldo. Quello che non fanno è tenere la procedura nel tempo: quale fase è aperta, quando scade, cosa è stato provato, cosa serve all'avvocato. Ogni posizione morosa richiede la stessa sequenza di gesti. Nessuno di questi richiede l'amministratore; tutti insieme consumano la segreteria e, quando saltano, costano il mandato.

PASSO	COME SI FA OGGI	COSA COSTA
Primo sollecito	Il gestionale stampa la lettera; il secondo sollecito e la messa in mora partono quando qualcuno se ne ricorda	Fasi senza termine: il credito invecchia
Sollecito formale e messa in mora	Modello in Word con riferimenti di legge presi dall'ultima volta; nessuna bozza pronta alla scadenza della fase	Testi incoerenti tra condomini, fasi saltate
Prove di invio	Ricevute PEC e raccomandate sparse tra email e cassetti	Al momento dell'ingiunzione manca la prova
Scadenza dei sei mesi	Nessuno la calcola per posizione	Si scopre in assemblea, quando qualcuno la contesta
Richieste del condomino	Telefonate per sapere "quanto devo"; piani di rientro concordati a voce	Tempo di segreteria, accordi non tracciati
Passaggio all'avvocato	Si ricostruisce tutto da capo: delibere, estratto conto, solleciti	Giorni di lavoro, parcella più alta, decreto più lento

Chi ne paga il prezzo

- **L'amministratore**, che risponde della morosità in assemblea e rischia la revoca per inerzia.
- **I condomini in regola**, che anticipano per chi non paga; il ddl di riforma 2026 prevede che i creditori possano rivalersi anche su di loro.
- **Il moroso stesso**, che senza una proposta di rientro chiara finisce davanti al giudice con spese aggiunte.

I numeri

Il 35% del contenzioso civile italiano riguarda controversie condominiali (dati citati nel ddl riforma condominio). La morosità è il 52% dei sinistri gestiti per gli amministratori, con un importo medio di circa 1.300 € (VeryFastPeople, 1.976 casi 2023–2025). In Italia ci sono circa 1,2 milioni di edifici condominiali e circa 50.000 amministratori professionisti (Avvenire, 2025).

CON OVIA MOROSITÀ **Ogni moroso ha una fase e una scadenza: la lettera successiva è già in bozza**

IL FLUSSO

Dall'export del gestionale al fascicolo per l'avvocato, in sei passi. In tre decide una persona.

01
Import
Esporti i morosi dal gestionale in Excel o CSV, con qualsiasi intestazione. Ovia crea condomini, posizioni e rate, calcola saldo, semaforo e scadenza dei sei mesi. Un secondo import aggiorna, non duplica.

02
Motore giornaliero
Ogni mattina controlla chi ha superato i giorni della fase senza pagare e prepara la lettera successiva. Non la invia: la mette in "Da approvare".

03
Approvazione e invio
L'amministratore legge la bozza, la corregge, la approva con nome e data. Poi invia dall'app oppure la segna come spedita via PEC o raccomandata, con riferimento e prova.

DECIDE UNA PERSONA

04
Pagina del condomino
Da ogni lettera, un link riservato: saldo, rate, IBAN del condominio. Il condomino segnala un pagamento allegando la ricevuta o propone un piano di rientro in 2–12 rate.

05
Conferma
Pagamenti e piani proposti dal condomino arrivano in "Da approvare": lo studio li conferma o li rifiuta. Un piano accettato cambia la fase e produce la lettera di conferma.

DECIDE UNA PERSONA

06
Fascicolo per l'avvocato
Dati del condominio, estratto conto con delibere, cronologia dei solleciti con prove, pagamenti, piani. Generato in un clic, trasmesso solo al legale di riferimento.

DECIDE UNA PERSONA

Le fasi e i giorni

Sollecito cortese → dopo **15 giorni** sollecito formale → dopo **15 giorni** messa in mora (PEC o raccomandata) → dopo **20 giorni**, se il saldo supera la **soglia legale** (500 €), trasmissione al legale. Giorni e soglia sono dello studio e si cambiano in un minuto. Una posizione può anche passare a piano di rientro, chiudersi per incasso o per stralcio.

Il semaforo

Verde saldo sotto soglia · Giallo saldo sopra soglia · Rosso sopra soglia e già in mora, oppure scadenza dei sei mesi entro 30 giorni o superata.

Cosa vede lo studio ogni mattina

- Totale morosità aperta e incassato nel mese
- Posizioni per fase, da quanti giorni
- "Da approvare": bozze pronte, pagamenti segnalati, piani proposti
- Scadenze art. 1129 nei prossimi 60 giorni, in rosso sotto i 30
- Prossimi passi scaduti, da sbloccare oggi

FUNZIONI

Un sistema, non tre moduli: nel recupero crediti le fasi non si separano.

Tutto incluso nel prezzo, per lo studio fino a 40 condomini. Il gestionale di contabilità resta dov'è.

LETTERE

Solleciti e messa in mora

- Cinque modelli dello studio: cortese, formale, messa in mora, trasmissione al legale, conferma piano
- Estratto conto, IBAN, termine di pagamento e link alla pagina del condomino inseriti da soli
- Riferimenti agli artt. 1219, 1224, 1129 c.c. e 63 disp. att. c.c.
- Bozza automatica quando scadono i giorni della fase
- Approvazione nominativa, invio email, oppure PEC/raccomandata registrate con prova

CONDOMINO

Pagina riservata e piani

- Link con codice per posizione: solo il suo saldo, le sue rate, l'IBAN del condominio
- Segnalazione di pagamento con ricevuta allegata, da confermare dallo studio
- Proposta di piano di rientro in 2–12 rate, da approvare
- Nessun accesso ai dati di altri condomini, nessuna registrazione
- Pagamenti confermati aggiornano saldo e semaforo

LEGALE

Fascicolo e scadenze

- Scadenza art. 1129 calcolata per posizione dalla chiusura dell'esercizio del condominio
- Fascicolo per decreto ingiuntivo ex art. 63: condominio, debitore, credito con delibere, cronologia solleciti e prove, pagamenti, piani
- Elenco dei documenti da allegare a cura dello studio
- Trasmissione solo all'avvocato di riferimento, mai al debitore
- Registro di ogni azione con nome e ora

Configurazione in dieci minuti, fatta dallo studio

Al primo accesso una configurazione guidata chiede dati dello studio, lettere, giorni delle fasi, soglia, avvocato di riferimento e importa i morosi. Tutto rivedibile dalle Impostazioni. Due ruoli: titolare e segreteria.

990 €

attivazione · poi 99 €/mese

Prezzi IVA esclusa. Fino a 40 condomini; 149 €/mese oltre. Canone minimo 12 mesi, comprende aggiornamenti, assistenza e fino a 2 ore al mese di supporto umano. Reti e associazioni: prezzo per sede su richiesta.

PER CHI

Chi amministra condomini e risponde della morosità in assemblea.

Studi di amministrazione

Da 20 a 150 condomini, una o due persone in segreteria, decine di posizioni aperte in ogni momento. È il cliente principale.

Reti e franchising di amministratori

Più sedi con le stesse lettere e le stesse regole; una vista che mostra dove la morosità cresce.

Studi legali per amministratori

Ricevono dal cliente il fascicolo completo invece di ricostruirlo a ogni incarico: più decreti, meno ore non fatturabili.

Cosa cambia per ogni persona

RUOLO	PRIMA	CON OVIA MOROSITÀ
Amministratore	Decide a memoria chi sollecitare; scopre i sei mesi in assemblea	Approva bozze già pronte; vede le scadenze art. 1129 in rosso per tempo; ha la prova di aver agito
Segreteria	Copia lettere, cerca ricevute, risponde a "quanto devo?"	Approva e spedisce; il condomino si informa da solo; ogni invio ha data, canale e prova
Condomino moroso	Lettere generiche, nessun modo semplice per sistemarsi	Pagina con saldo e IBAN, segnalazione pagamento, proposta di piano in due minuti
Avvocato	Chiede documenti, aspetta settimane	Riceve il fascicolo con estratto conto, delibere di riferimento e cronologia dei solleciti

In numeri, per uno studio medio

- Una posizione media vale circa **1.300 €**; uno studio da 40 condomini ne ha decine aperte.
- Il sistema si ripaga con **una posizione recuperata in tempo** invece che in giudizio.
- Le ore di segreteria sulla morosità scendono a minuti: approvare, non scrivere.

Cosa NON è

- Non sostituisce il gestionale di contabilità: riceve l'export e ci convive.
- Non fa il decreto ingiuntivo: prepara il fascicolo per l'avvocato.
- Non decide al posto dello studio: ogni lettera ha un nome e una data di approvazione.

IL PRINCIPIO

Il sistema prepara e ricorda. Non spedisce, non promette, non tratta.

Una lettera di messa in mora è un atto con effetti giuridici. Per questo Ovia Morosità è costruito perché nulla parta senza una persona e perché ogni cosa resti tracciata e dimostrabile.

Approvazione umana obbligatoria

- Le bozze automatiche sono proposte: senza approvazione nominativa restano bozze.
- Una lettera non approvata non può essere inviata, neppure per errore: il sistema la rifiuta.
- Pagamenti e piani proposti dal condomino valgono solo dopo la conferma dello studio.
- Il fascicolo va solo all'avvocato di riferimento; se non è impostato, l'invio si blocca.

Tracciabilità

- Registro attività per posizione: chi ha fatto cosa e quando, incluse le azioni automatiche.
- Ogni invio con data, canale, riferimento (numero PEC o raccomandata) e prova allegata.
- È la cronologia che l'avvocato allega al ricorso.

Protezione dei dati

- Accesso solo per gli utenti dello studio, con due ruoli; nessun dato leggibile dall'esterno.
- Ricevute e prove archiviate in modo privato, consultabili solo dallo studio.
- La pagina del condomino usa un codice riservato per posizione e mostra solo la sua posizione e l'IBAN del condominio.
- Infrastruttura europea; i dati non vengono usati per addestrare modelli di terzi.
- Email ai condomini inviate dal dominio dello studio, una volta collegato.

Nota per il legale dello studio

I cinque modelli di lettera sono testi di partenza con i riferimenti di legge corretti (artt. 1219, 1224, 1129 c.c.; 63 disp. att. c.c.). Vanno letti e adattati dal consulente dello studio prima del primo uso: Ovia li rende facili da modificare, non li sostituisce al parere legale.

COME SI PARTE

Dieci minuti dello studio. Dieci giorni per lavorare a regime.

Al primo accesso il titolare entra in una configurazione guidata che non richiede tecnici: ogni passo spiega cosa chiede e propone un valore consigliato. Tutto è rivedibile dalle Impostazioni.

PASSO 1
Lo studio
Nome, amministratore, indirizzo, telefono, email, PEC, logo, firma.

PASSO 2
Le regole
Giorni di ogni fase, giorni per pagare, soglia legale, tono delle lettere, avvocato di riferimento.

PASSO 3
Le lettere
Per ciascun modello: quello di Ovia o il vostro testo, con anteprima su un caso di esempio.

PASSO 4
I condomini
Import dei morosi dal gestionale (Excel o CSV) con anteprima per condominio.

PASSO 5
Le persone
Titolare e segreteria: ruoli e inviti.

PASSO 6
Pronto
Riepilogo e primi passi suggeriti in dashboard.

OGNI GIORNO
Alle 7:00
Il motore prepara le bozze dovute. Lo studio le trova in "Da approvare" con il caffè.

QUANDO SERVE
Nuovo export
Un nuovo import dal gestionale aggiorna importi e rate senza duplicare le posizioni.

SEMPRE
Riapri quando vuoi
Da Impostazioni si rientra nella configurazione guidata con i valori già salvati.

Cosa fa Ovia per voi

- Consegna dell'applicazione dedicata allo studio, con i vostri utenti.
- Collegamento del dominio email dello studio per l'invio ai condomini.
- Un'ora di formazione in videochiamata sui vostri morosi reali.
- Trenta giorni di affiancamento e fino a 2 ore al mese di supporto umano.

Tempi

- **Giorno 1**: consegna, configurazione guidata, primo import.
- **Entro 10 giorni lavorativi**: dominio email, formazione, prime lettere vere.
- **Dal primo mese**: il motore lavora da solo; voi approvate.

Vuoi vederlo sui vostri morosi?

Demo di 15 minuti con l'export del vostro gestionale, anonimizzato. Senza impegno.

oviaitalia.it/morosita
info@oviaitalia.it