

RUBRICA

a cura dell'avvocato
Felice Siniscalchi



Il canone televisivo

Chiunque sia in possesso di un televisore è contestualmente obbligato al pagamento del canone RAI, sia che il proprietario usufruisca del medesimo quanto che questi non riceva neppure il segnale delle frequenze della televisione di Stato. Il canone infatti, ben lungi dall'essere un peso gravante sull'utilizzo del servizio pubblico è invece una tassa sul possesso del televisore, da cui ci si può esimere unicamente agli uffici della televisione di Stato, che l'apparecchio venga "sigillato" rendendone impossibile l'utilizzazione da parte di chiunque.

Non pagare spontaneamente il canone, comporta il ricevimento di un sollecito di pagamento da parte della Rai, con la prospettiva di un possibile controllo a domicilio. Controlli che in realtà vengono effettuati in via incrociata con gli abbonati al servizio telefonico. Al momento che si dovesse ricevere un sollecito pur non essendo proprietari di un apparecchio televisivo, appare utile rispondere con raccomandata con ricevuta di ritorno, al fine di evitare possibili ingiunzioni di pagamento. Si dovrà dunque inviare una lettera spiegando di non essere proprietari di un televisore o magari che l'apparecchio è intestato ad altro familiare nell'ipotesi in

Su ogni numero le risposte alle vostre domande e gli approfondimenti del nostro legale

l'avvocato risponde

cui questi avesse già pagato il canone di abbonamento. Nella eventualità, in ultimo, in cui venisse effettuato un controllo a domicilio, non vi è obbligo alcuno di fare entrare all'interno della propria abitazione alcun funzionario, a meno che il medesimo non sia accompagnato da un agente di polizia giudiziaria con regolare mandato di perquisizione firmato da un giudice.

Il diritto di prelazione dell'inquilino

La prelazione legale è il diritto spettante ad alcuni soggetti cui la legge riconosce di essere preferiti ad altri, a parità di condizioni, nella conclusione di un contratto. Tale diritto è concesso ad esempio, in talune situazioni, al conduttore in affitto di un immobile adibito all'uso commerciale. Nel caso in cui il proprietario dell'immobile decida di mettere in vendita il bene medesimo, viene riconosciuto per legge all'inquilino, il diritto di essere preferito rispetto a qualunque altra persona, a parità di prezzo, per l'acquisto. Un tempo, il diritto di prelazione era riconosciuto esclusivamente agli immobili in affitto, ad uso differente da quello abitativo ed era in pratica riservato ai titolari di esercizi commerciali la cui attività comportasse un contatto diretto con gli utenti e i consumatori. La posizione dell'attività, in questi casi, è da considerarsi una importante componente dell'avviamento commerciale.

La legge di riforma degli affitti, tuttavia, ha introdotto una nuova ipotesi di prelazione legale per i conduttori di immobili ad uso abitativo, da applicarsi esclusivamente ai contratti di locazio-

ne stipulati o rinnovati a partire dal 30.12.1998 (cioè dalla data in cui la legge 431/1998 è entrata in vigore).

Tale prelazione è tuttavia riservata a casi particolari: la legge infatti prevede che qualora un soggetto risulti proprietario di due soli immobili, l'uno quello in cui alloggia, l'altro dato in affitto, in caso di necessità può vendere l'immobile affittato recedendo dal contratto, alla prima scadenza dopo il consueto preavviso di sei mesi.

La novità introdotta, in questo caso, sta nel diritto di prelazione dell'inquilino, da esercitarsi con le stesse modalità previste per gli esercizi commerciali. Detta prelazione non si applicherà in caso di vendita al coniuge o ad un parente entro il secondo grado, oltre che in caso di donazione.

Il parcheggio condominiale

Spesso fonte di dissidi fra condomini, l'utilizzo del parcheggio condominiale viene disciplinato come segue. Qualora gli spazi destinati al parcheggio siano quelli comuni appartenenti al condominio, le regole per l'utilizzo dei medesimi debbono essere contenute all'interno del regolamento, la modifica del quale può essere effettuata esclusivamente attraverso una delibera dell'assemblea dei condomini, raggiunta con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, i quali rappresentino almeno la metà del valore del condominio. Nel caso in cui il regolamento di condominio avesse poi natura contrattuale e dunque fosse stato accettato da tutti i condomini all'atto dell'acquisto dell'abitazione, questo può essere modificato solo per iscritto con l'unanime consenso di tutti



Studio Legale

SLS

Avv. Felice Siniscalchi

Avv. Michele Salapete

Avv. Ursula Guerriero

Avv. p. Lucia Carullo

Avv. p. Carmen Gaglione

Avv. p. Imma Longobardi

via F. De Sanctis 9 -

Avella (AV) 83021

tel.fax 081-8252971

gli interessati. Non sono infatti infrequenti accordi che prevedano l'assegnazione di aree determinate a ciascun abitante dell'edificio; giurisprudenza recente a riguardo si esprime in questo senso: qualora fra i condomini vi sia un accordo per la ripartizione dell'utilizzo del cortile comune con l'assegnazione a ogni soggetto di uno spazio determinato sull'area di parcheggio, (la quale rimarrà comunque di proprietà condominiale) ogni condomino ha il diritto di utilizzare in modo esclusivo una determinata porzione di spazio. Sull'area assegnata, tuttavia il condomino non potrà costruire box o autorimetto spazio, infine non potrà essere chiuso con pareti in muratura, in quanto l'utilizzazione degli altri condomini in relazione all'illuminazione, all'areazione ed alla possibilità di manovra risulterebbe alterata.



AGENZIA DI SERVIZI

Via Nazionale 35, AVELLA (AV) Tel.081/8259235

Assicurazioni tutti i rami
Mutui & Prestiti - Cancellazioni Protesti
Infortunistica Stradale - Soccorso Stradale
Servizi "Online"

Prossima Riapertura