

Mondo Cinese

Sommario

Editoriale

DIRITTO

- Luigi MOCCIA - Tradizione confuciana e modernizzazione
- Angelo RINELLA e Valentina CARDINALE - La costituzione economica
- Giampaolo ROSSI e Danilo PAPPANO - Il diritto amministrativo
- Gabriele CRESPI REGHIZZI - Proprietà e godimento del suolo
- Laura SEMPI - La legge sulla responsabilità civile
- Marina TIMOTEO - La tutela dei marchi notori
- Ivan FRANCESCHINI - I lavoratori cinesi e il diritto
- Federico R. ANTONELLI - Il sistema giudiziario
- Sandro SCHIPANI - La Cina e il diritto romano
- Marcia DON HARPAZ - Cina e contenzioso internazionale: il caso WTO
- Simona NOVARETTI - La difesa del pubblico interesse
- Flora SAPIO - Mitigare la severità con la clemenza: "gli indici nascosti"

OSSERVATORIO LEGALE

- Renzo CAVALIERI e Filippo BENINTENDI
La nuova legge cinese di diritto internazionale privato
- Gianluca D'AGNOLO e Ida PALOMBELLA
La normativa cinese in materia di contratti di franchising
- Claudio D'AGOSTINO
Retail in Cina: sollecitazioni e strategie per le imprese italiane
- Alessandro RODA BOGETTI
Il ruolo della SASAC e insidie nelle operazioni di M&A
- Edoardo AGAMENNONE e Stefano BEGHI
La deregolamentazione degli investimenti esteri cinesi
- Enrico TOTI - La nuova disciplina delle intese anticoncorrenziali
- Raffaele COVELLI - Catasto e registri pubblici immobiliari
- Stefano ZUNARELLI e Giampaolo NARONTE
Responsabilità nel contratto di trasporto merci via mare

DOCUMENTI

- Jerome COHEN
La dottrina maoista della polizia
Non si discute

ECONOMIA E MANAGEMENT

- Nicoletta FERRO
Responsabilità sociale d'impresa: un quadro legale in Cina
- Lucia COTICHELLA e Giulia IEMMOLO
CSR in Cina: una ricerca sulle aziende italiane

中国 Mondo Cinese

Mondo Cinese

Rivista di Studi sulla Cina Contemporanea

della Fondazione Italia Cina

145



145

APRILE 2011
ANNO XXXIX - N. 1

Cina: diritto e rovescio

Economia e Management / Politica Interna / Relazioni Internazionali / Diritto / Storia Cultura e Società

Fondazione Italia Cina
意中基金会
FRANCESCO BRIOSCHI
EDITORE

ISSN 078-88-95399-59-1



€ 10,00

APRILE 2011 - ANNO XXXIX - N.1

FONDAZIONE ITALIA CINA - Via Clerici, 5 - 20121 Milano - Poste Italiane S.p.a. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - 02/MI

Il sistema catastale e dei registri pubblici immobiliari in Cina.

Avv. Raffaele Covelli

L'argomento trattato nel presente contributo è stato oggetto di una giornata di studio, in occasione del seminario per notai cinesi organizzato dal Consiglio Nazionale del Notariato¹, a cui il sottoscritto ha partecipato con Studio Picozzi & Morigi offrendo la propria esperienza nel mettere a confronto il sistema catastale e dei pubblici registri immobiliari italiano e cinese evidenziandone le relative peculiarità e criticità.

Il piano della trattazione prevede, dunque, una breve descrizione del sistema catastale e dei registri immobiliari italiano per effettuare poi un confronto con quello cinese.

Una prima caratteristica di differenziazione che emerge con particolare evidenza nel sistema cinese attiene alla dissociabilità tra titolarità del diritto di proprietà del suolo (con o senza destinazione agricola) e titolarità del diritto di proprietà sui fabbricati su di esso costruiti con conseguente dualità dei registri immobiliari.

1. Il sistema catastale italiano-cenni.

Per sistema catastale si intende il complesso dei documenti con cui si accertano, per scopi fiscali, civili e giuridici, alcune caratteristiche tecnico-economiche dei beni immobili di un territorio e se ne registrano tutte le c.d. "mutazioni". L'opera di mappatura del territorio rappresenta il primo stadio per la registrazione e la gestione del territorio e la circolazione dei diritti ad esso inerenti.

Il sistema catastale italiano, suddiviso in Catasto Terreni e Fabbricati è di tipo geometrico - particellare contenente in altre parole oltre alla descrizione degli immobili anche la loro rappresentazione planimetrica, e non ha valore probatorio.

Infatti, le mappe catastali costituiscono un sistema secondario e sussidiario sicché, le risultanze catastali non possono avere, di per sé, decisivo valore probatorio poiché non vi è alcuna certezza in ordine alla correttezza delle indicazioni sebbene fra le sue registrazioni vi siano cenni relativi alle mutazioni di proprietà dei beni censiti.

La mancata corrispondenza dei dati catastali con la situazione di diritto è inevitabile nella contingenza della variazione della situazione giuridica, dato che l'acquisto dei diritti avviene con la sola manifestazione del consenso, indipendentemente dalla trascrizione nei registri immobiliari e successiva registrazione negli atti catastali.

Quanto alla pubblicità delle c.d. "mutazioni" relative alla titolarità dei diritti, questa avviene attraverso il sistema della trascrizione o iscrizione nel rispettivo registro immobiliare. La tenuta di detti registri nel sistema italiano è organizzata, per gran parte del territorio, su base personale: nei registri immobiliari viene eseguita una classificazione delle note di trascrizione e delle domande in partite intestate alle singole persone.

2. Il sistema catastale cinese.

Come tutti i grandi imperi, anche quello cinese, era dotato di un sistema di anagrafe del territorio². Il suo avvicinamento al modello occidentale tuttavia è solo storia recente.

Infatti, nel 2001 il “中华人民共和国国土资源部” (Zhonghua Renmin Gongheguo Guotu Ziyuanbu) [Ministero del Territorio e delle Risorse] ha programmato un nuovo piano per la informatizzazione della mappatura del territorio³ a cui è seguita una normativa di dettaglio emanata dal Parlamento nel 2002⁴.

Dal punto di vista amministrativo il catasto fa capo ad un dipartimento ad hoc del Ministero il quale coordina i vari uffici decentrati a livello locale che si occupano della conservazione e aggiornamento delle mappe catastali. La classificazione delle destinazioni d'uso dei terreni è in parte contenuta nella legge “土地管理法” (Tudi Guanlifa) [Legge sulla gestione del territorio] riformata, da ultimo, nel 2004 che prevede tre macro livelli: terreni agricoli, edificabili e non utilizzabili⁵.

3. Sistema dei registri immobiliari in Cina.

Per comprendere la struttura dei registri immobiliari cinesi è necessario far riferimento al sistema di circolazione dei diritti così come disciplinato dal diritto sostanziale.

Nella scelta tra il principio consensualistico (come previsto nell'ordinamento italiano cfr. art. 1376 c.c.) e, sul versante opposto, scissione tra momento obbligatorio e fase attuativa dello spostamento patrimoniale (principio tedesco), l'ordinamento cinese si è orientato verso il modello tedesco, con la distinzione tra fase meramente obbligatoria e iscrizione nel registro immobiliare idonea a perfezionare il trasferimento⁶.

Il sistema dei registri immobiliari cinese, tuttavia, conserva una sua specificità non avendo adottato il sistema di tipo tavolare austriaco ma il sistema di derivazione anglosassone chiamato “*Torrens Title System*”⁷, la cui caratteristica fondamentale è la legittimazione della titolarità del proprio diritto in base al possesso del titolo registrato⁸.

Nel sistema cinese, quindi, il trasferimento del diritto si perfeziona con la registrazione del titolo “土地使用权证” (Tudi Shiyongquanzheng) [Certificato del diritto reale sul terreno] o del “房屋产权证” (Fangwu Chanquanzheng) [Certificato del diritto reale sui fabbricati] con la peculiarità che la registrazione non è preceduta da un necessario controllo notarile o giudiziale.

La particolarità dell'ordinamento cinese, nel quale la titolarità del diritto di proprietà del suolo spetta esclusivamente allo Stato, ha determinato l'esistenza di due diversi registri relativi uno alla registrazione dei titoli per i diritti sui terreni ed un altro relativo ai titoli per i diritti sui fabbricati.

3.1. Registro dei titoli relativi ai terreni

Il registro è organizzato su base reale secondo codici di particella e, pertanto, non legato al nominativo del titolare del diritto reale registrato⁹.

La gestione del Registro fa capo al Ministero del Territorio e delle Risorse e, a livello locale, l'autorità competente alla tenuta del registro e al rilascio del certificato di registrazione è il “国土资源局” (Guotu Ziyuan Guanliju) [Dipartimento per l'amministrazione del Territorio e delle Risorse], per i terreni non ad uso agricolo, o il “农业管理部门” (Nongye Guanli Bumen) [Dipartimento per le risorse agricole]

per quelli in concessione ad uso agricolo.

3.2. Registro dei titoli relativi ai fabbricati.

La normativa quadro per l'organizzazione del sistema per la registrazione dei titoli relativi ai diritti reali sui fabbricati è contenuta nella legge “中华人民共和国城市房地产管理法” (Zhonghua Renmin Gongheguo Chengshi Fangdichan Guanlifa) [Urban Real Estate Administration Law] promulgata nel 1994 e da ultimo modificata il 30 agosto 2007.

Poiché, come detto, la registrazione dei titoli relativi alla proprietà (fabbricato) e quelli relativi al diritto di “superficie” (terreno) viene effettuata in due uffici diversi, creando inevitabili disallineamenti nelle informazioni, per favorire la correlazione tra i dati in alcune grandi città (Xiamen, Wuhan e Guangzhou) è stato costituito un unico ufficio¹⁰ competente per la registrazione relativa sia al diritto di proprietà che al diritto di “superficie” connesso. Da questo registro viene rilasciato un certificato unico denominato “土地房屋权证” (Tudi Fangwu Quanzheng)¹¹.

4. Le criticità del sistema cinese.

Dopo aver descritto un breve quadro (seppur non esaustivo) del sistema catastale e dei registri immobiliari cinesi, è opportuno porre all'attenzione del lettore alcuni punti critici.

Tra questi si deve segnalare il mancato completamento della mappatura del territorio cinese,

soprattutto nelle aree rurali. In queste zone l'esigenza delle mappe catastali appare essenziale in quanto la delimitazione dei confini è elemento dirimente per definire con maggiore certezza la titolarità dei diritti d'uso dei terreni in concessione. Si segnala al riguardo l'esistenza di un progetto pilota di mappatura del vasto territorio rurale cinese iniziato già nel 2005¹² la cui prima fase si è conclusa nel 2009 presso due villaggi dello Shitang, nella provincia dello Anhui.

Un'altra criticità è legata all'accessibilità solo in loco delle informazioni relative al catasto e al registro. Manca infatti una completa digitalizzazione del sistema che permetta il collegamento delle informazioni tra i vari uffici del vastissimo territorio.

Con riferimento al sistema di accatastamento vi è da rilevare infine la mancata adozione del sistema in 3D nei dati catastali relativi agli edifici. Pertanto ogni unità abitativa non riceve un proprio identificativo (numero del subalterno) ma tutti vengono identificati con lo stesso numero della particella per poi essere specificati solo attraverso la piantina depositata presso il catasto. Questo pone, ad esempio, dei problemi nel metter in relazione le possibili diverse destinazioni d'uso, relative a diverse unità immobiliari, e i dati dell'unica particella di riferimento dell'intero immobile.

*Si ringraziano l'avv. Carlo D'Andrea e l'avv. Zhi Haibin per la collaborazione.

L'autore



L'avv. Raffaele Covelli, laureatosi all'università di Bari nel 2006, ha iniziato ad occuparsi della Cina sin dopo la laurea collaborando con l'Ambasciata italiana a Pechino presso l'ufficio commerciale. Successivamente, ha collaborato nel China desk di uno studio internazionale presso la sedi di Pechino e Roma.

È consulente per la Camera di Commercio Italo Orientale di Bari.

© Raffaele Covelli 2011

Note

¹ *"Le caratteristiche e il ruolo del Notariato Latino nella società moderna"*, Roma, 12-15 aprile 2010, a cura del Ministero degli Affari Esteri, del Consiglio Nazionale del Notariato e della Guardia di Finanza e sotto l'egida dell'UINL (Unione Internazionale del Notariato Latino).

² v. Fu Chuanrong, *System of Land Survey and Registration in China*, 2007, http://www.landregistry.ie/uploadedfiles/conference20071/papers/China_paper.pdf.

³ Li You, *Analysis of land fragmentation in P.R. China*, International Institute for Geo-Information Science and Earth Observation, The Nederland, 2010, p. 68; http://www.itc.nl/library/papers_2010/msc/la/liyou.pdf.

⁴ “中华人民共和国测绘法” (Zhonghua Renmin Gongheguo Cehuifa) [Legge sul Rilevamento e la Mappatura del territorio] promulgata il 29 agosto 2002.

⁵ cfr. per la tavola completa della classificazione dei terreni v. Li You, *ibid.*, p. 70.

⁶ cfr. “中华人民共和国物权法” (Zhonghua Renmin Gongheguo Wuquanfa) [Legge sui diritti reali], in vigore dal 1 ottobre 2007, artt. 16 e 17

⁷ Cfr. Fu Chuanrong, *Idib*, 7; Ji Mingru, *Registration of 3D Cadastral Object in China*, 2007, in http://www.itc.nl/library/papers_2007/msc/gim/mingru.pdf.

⁸ cfr. Eliana Morandi, *Trasferimenti immobiliari, prassi e costi negli USA*, Consiglio Nazionale del Notariato, Studio 04.10.08.32/UE.

⁹ Cfr. art. 14, comma 1, “土地登记办法” (Tudidengji Guanli Banfa) [Provvedimenti per la registrazione dei titoli sui terreni], emanata dal Ministero delle Risorse e del Territorio, promulgata il 30.12.2007 ed in vigore dal 1.02.2008.

¹⁰ “国土资源与房地产管理局” (Guotu Ziyuan Yu Fangdichan Guanliju) [Dipartimento per l'amministrazione del Territorio, Risorse e Proprietà sui fabbricati].

¹¹ Cfr. art. 63, “中华人民共和国城市房地产管理法” (Zhonghua Renmin Gongheguo Chengshi Fangdichan Guanlifa) [“Legge sull'amministrazione degli immobili urbani”] in vigore dal 1 gennaio 1995, e riformata il 30 August 2007; art. 146-147 “中华人民共和国物权法” (Zhonghua Renmin Gongheguo Wuquanfa) [Legge cinese sul diritto di proprietà], in vigore dal 1 ottobre 2007.

¹² V. “China Rural Land Registration and Certification Piloting Project”, progetto di mappatura condotto dal China Agricultural University con il supporto della Banca Mondiale.