

Informazioni in merito ai diritti reali di godimento su beni immobili

In Ghana la proprietà dei suoli è disciplinata dalla Costituzione e dalla normativa vigente che riflette ed è integrato dal diritto consuetudinario. Il regime legale distingue tra i diritti di proprietà e quelli d'uso. La Costituzione ghanese contempla tre categorie di proprietari dei suoli:

- Suoli pubblici/conferiti allo Stato (“public/vested lands”). I suoli pubblici (“public lands”) sono tutti i suoli che appartengono allo Stato. I suoli conferiti allo Stato (“vested lands”) sono i suoli di cui lo Stato rileva dai proprietari tradizionali la gestione legale dei diritti afferenti alla proprietà (inclusi la vendita e la locazione) e tiene la custodia del suolo “in trust” per la comunità proprietaria; i proprietari dei suoli mantengono pertanto interessi sugli stessi. I suoli pubblici e statali sono gestiti dalla “Public and Vested Lands Management Division” (PVLMD), Dipartimento dell’ente governativo “Lands Commission” (<http://www.ghanalap.gov.gh/index.php/implementing-agencies/lands-commission>);
- “Stool/Skin Lands”. Si tratta di suoli posseduti dalle comunità locali gestiti in base alle consuetudini da un leader tradizionale (Chief) che le amministra congiuntamente al proprio consiglio per conto delle comunità stesse. Le compravendite concernenti questi suoli devono ottenere l’approvazione del PVLMD al fine di rendere l’assegnazione valida;
- Suoli privati e appartenenti a famiglie/clan. Si tratta di suoli di proprietà di individui, famiglie e clan della comunità.

Dalla normativa vigente emerge che tutte le succitate tipologie di suoli possono essere di proprietà solamente dello Stato ghanese e/o di cittadini, famiglie, clan e Società ghanesi.

In Ghana l’uso del suolo è soggetto a restrizioni, quali:

- Espropriazione. In base alla Costituzione, lo Stato può acquisire, per esigenze di interesse pubblico, la proprietà di un suolo;
- Uso e impiego di “stool lands”. In caso di acquisto di uno “stool land” è previsto che l’uso e lo sviluppo di quel suolo siano disciplinati dalle leggi consuetudinarie. La Costituzione prevede inoltre il divieto di uso e sviluppo del suolo in assenza della delibera da parte della locale “Regional Lands Commission” tesa a certificare che quelle destinazioni siano coerenti con i piani di sviluppo delle competenti Autorità.

La Costituzione vigente prevede che gli stranieri non possano detenere diritti reali di godimento sui suoli per un periodo superiore a cinquanta anni. E’ in particolare contemplato che un cittadino straniero possa ottenere una proprietà fondiaria in leasing per un periodo fino a cinquanta anni. Per consuetudine, è possibile rinnovare più volte tale leasing fino a un massimo di cinquanta anni per ogni rinnovo. Pertanto,

un cittadino straniero e/o una Società straniera possono acquisire il possesso di beni immobili esclusivamente nei termini sopra specificati.

Uno straniero e una Società straniera può ottenere il leasing fino a cinquanta anni di un bene immobile dal PVLMD, da uno “stool”, da un privato, da una famiglia/clan o da una Società ghanese. Al termine del leasing il proprietario torna in possesso della piena proprietà (cosiddetto “right of reversion”).

La normativa ghanese prevede che i trasferimenti di diritti e interessi su una proprietà immobiliare superiori a tre anni debbano essere disciplinati in un contratto.

Considerate le criticità registrate a proposito della specifica materia, l’Ufficio Commerciale invita i potenziali soggetti italiani interessati ad acquisire diritti reali di godimento su beni immobili, siano essi aziende o privati cittadini, a seguire scrupolosamente le seguenti raccomandazioni:

- L’acquirente è tenuto a richiedere tutta la documentazione riguardante il bene immobile (compresa quella relativa al suolo) al fine di ottenere le informazioni rilevanti;
- Nel caso in cui il suolo sia venduto da una Società, l’acquirente è tenuto a compiere accertamenti presso gli enti governativi “Lands Commission” e “Registrar General’s Department” (<http://rgd.gov.gh>) al fine di verificare che la controparte sia idonea a trasferire i diritti sul suolo;
- L’acquirente è tenuto a compiere un accertamento presso il locale ente governativo “Town and Country Planning Department” (<http://www.tcpghana.gov.gh>) al fine di verificare che il suolo sia idoneo allo scopo per il quale viene acquistato;
- L’acquirente è tenuto a visitare il suolo per verificare l’eventuale esistenza di impedimenti fisici sul suolo;
- I termini di pagamento devono essere strutturati in maniera tale da assicurare che la proprietà del suolo sia confermata prima di qualsiasi versamento di denaro.

L’Ufficio Commerciale è a disposizione per ogni eventuale richiesta di chiarimento e assistenza. I recapiti sono:

tel. centralino: +233 (0) 302775621 / 302775622

tel. ufficio: +233 (0) 302782454

email: commerciale.accra@esteri.it

Aggiornamento: dicembre 2016