

FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE – JESSICA SARDEGNA II

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCO DI SARDEGNA S.p.A.

Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33
Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1
Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015
Sito internet www.bancosardegna.it
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5169- ABI 1015.7
Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari 01564560900
Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361
Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. - 5387.6
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi Aderente al conciliatore Bancario Finanziario-Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario
La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia.

CHE COS'E' IL FINANZIAMENTO DIRETTO DESTINATO ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA II -

Il fondo per lo sviluppo urbano sostenibile JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) è uno strumento finanziario messo in campo dall'Unione europea, attivato dalla Regione Sardegna nel 2011 e, sulla scia dei positivi risultati raggiunti, successivamente rifinanziato nel 2019.

E' erogabile in unica soluzione o in più soluzioni sulla base degli stati di avanzamento dell'investimento.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. Le rate di rimborso sono di regola semestrali.

Il mutuo può essere garantito da garanzie reali (es. ipoteca, privilegio) o da garanzie personali (es. fideiussione) o altre garanzie (es. cessione del credito).

L'accredito dell'importo del finanziamento così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEI FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE - JESSICA SARDEGNA II -

A chi è rivolto

A tutte le imprese, siano esse Società private e Persone giuridiche singole, associate e/o nella forma di Partenariato Pubblico Privato (PPP) che intendono realizzare degli investimenti atti a portare benefici ambientali, riducendo i consumi energetici, aumentano l'utilizzo di energie rinnovabili, contribuendo alla mitigazione del cambiamento climatico.

Cosa fare per attivarlo

Rivolgersi all'Ufficio Finanza d'Impresa e Crediti Speciali della Direzione Generale alla casella di posta elettronica jessica.sardegna@bancosardegna.it.

Altri aspetti importanti

Il Programma

Lo strumento intende promuovere lo sviluppo urbano, sostenendo investimenti di riqualificazione di aree dismesse, in infrastrutture urbane e sportive, nonché portare benefici ambientali, sostenendo investimenti che riducono i consumi energetici, aumentano

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

l'utilizzo di energie rinnovabili, contribuendo alla mitigazione del cambiamento climatico e favorendo la nascita e lo sviluppo delle comunità energetiche in Sardegna.
I potenziali beneficiari potranno richiedere al Fondo JESSICA II le coperture finanziarie dell'investimento attraverso:

1) FINANZIAMENTI

Il Fondo può intervenire attraverso l'erogazione di finanziamenti a medio/lungo termine in tranche senior o junior. Le condizioni del finanziamento vengono definite in funzione del merito creditizio del progetto/soggetto beneficiario e dell'eventuale presenza di asset collaterali offerti in garanzia.

2) EQUITY E QUASI EQUITY

Il Fondo può intervenire in società già operative ovvero in società veicolo/start-up dedicate ad uno specifico progetto acquisendo partecipazioni o interessenze anche con altri soggetti investitori (anzitutto soggetti industriali).

3) CO-FINANZIAMENTO

- Equity – da parte di Fondi di Private Equity
- Finanziamento bancario (Banco di Sardegna o altri istituti)
- Mezzi propri

**Autorità di Gestione
JESSICA Sardegna**

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - Assessorato Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio - CRP

**Il Fondo di Sviluppo Urbano
- Riqualificazione Urbana -**

Costituito presso il Banco di Sardegna S.p.A. nella forma di finanziamento destinato ad uno specifico affare ai sensi dell'art. 2447 – decies c.c., per una dotazione di Euro 21 milioni.

L'azione del Fondo è svolta in collaborazione con l'*advisor tecnico* Sinloc – Sistema Iniziative Locali S.p.A, operatore esperto a livello nazionale nei processi di pianificazione strategica e operativa, nel supporto di processi decisionali e nell'analisi di strutturazione di investimenti in iniziative di Partenariato Pubblico Privato in ambito di sviluppo urbano.

Co-Finanziamento

Considerato che il Fondo non può coprire più del 50% dell'investimento (fino ad un max di 6,3 mln di euro), ai fini della copertura finanziaria della restante parte del progetto possono essere attivate le seguenti forme di co-finanziamento:

- Finanziamento bancario (Banco di Sardegna o altri istituti)
- Equity

Si precisa che il co-finanziamento da parte del Banco avrà le medesime caratteristiche di durata, rimborso e garanzie del finanziamento del Fondo, mentre il tasso, fissato sulla base del rating, potrà essere fisso o variabile a preferenza del beneficiario.

Tipologia del Finanziamento

Il finanziamento diretto destinato alle imprese private - JESSICA Sardegna II - si articola in due linee di credito principali:

- a) linea di credito a valere sulle risorse del Fondo JESSICA II;
- b) linea di credito a valere sulle risorse del co-finanziamento messo a disposizione dal Banco di Sardegna

Finalità	I settori di intervento si dividono in tre differenti tipologie: sviluppo urbano integrato, efficienza energetica ed energie rinnovabili.
Beneficiari	– Autorità ed Enti Pubblici; – Società Private, selezionate attraverso un Bando di gara ad evidenza pubblica (nel rispetto della legislazione vigente in materia di appalti e concessioni, in particolare il Codice degli appalti- D.Lgs.163/2006- e il Regolamento- D.P.R.207/2010), per la progettazione, costruzione e gestione di strutture di proprietà pubblica realizzate con la modalità della concessione diretta o del Project Financing. In quest'ultimo caso, il concessionario sarà una società veicolo, di nuova costituzione; – Società private.
Interventi Finanziabili	Gli interventi finanziabili del Fondo si suddividono in tre settori di intervento: 1) SVILUPPO URBANO INTEGRATO <u>Infrastrutture Urbane</u> Potenziamento della mobilità, dei servizi pubblici e delle infrastrutture culturali, sociali, sanitarie e scolastiche, nell'ambito di un progetto integrato di rigenerazione urbana. <u>Attività commerciali e di vendita</u> Iniziative collocate in aree urbane, accessibili con mezzi pubblici, parte di un più ampio progetto di rigenerazione urbana. <u>Infrastrutture sportive</u> Infrastrutture aperte al pubblico e che supportano attività ludiche ed educative, che forniscano un servizio alla comunità locale. <u>Immobili direzionali</u> Iniziative parte di un più ampio progetto di rigenerazione urbana. <u>Bonifica e riqualificazione di aree dismesse</u> Ripristino di un sito compromesso dal punto di vista ambientale: eliminazione o riduzione dell'inquinamento ad un livello accettabile. Sono inammissibili progetti che prevedano il recupero di immobili a fini speculativi. 2) EFFICIENZA ENERGETICA <u>Efficienza energetica negli edifici / Risparmio energetico</u> Interventi che garantiscono una performance energetica degli edifici in linea con gli standard nazionali ed europei, conformemente alla EPBD (Energy Performance of Buildings Directive). <u>Pubblica illuminazione</u> Interventi finalizzati a migliorare il rendimento energetico dell'illuminazione pubblica; l'estensione o la costruzione di nuovi sistemi di illuminazione pubblica sono generalmente esclusi. <u>Impianti di cogenerazione</u> Interventi che garantiscano che: - almeno il 50% dell'elettricità generata proviene dalla cogenerazione ad alto rendimento sia raggiunto almeno il 5% del risparmio netto di energia primaria su base annua per tutta l'elettricità e il calore utile generati

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

- la cogenerazione da combustibili fossili è ammissibile solo se le emissioni di CO2 sono inferiori alla soglia dello standard di rendimento delle emissioni della BEI di 250g CO2/kWhel

3) ENERGIE RINNOVABILI

Energia solare

Tecnologie comprovate, in linea con gli standard di mercato.

Energia idroelettrica

Ristrutturazione di centrali idroelettriche e dighe di irrigazione esistenti; piccoli e mini impianti idroelettrici ad acqua fluente; grandi dighe da valutarsi caso per caso.

Energia da biomasse

Biomassa solida originata nell'Unione Europea nel rispetto di criteri di sostenibilità; tecnologie ammesse: combustione di biomassa solida, impianti di cogenerazione da biomassa.

Energia da biogas

Impianti basati su sottoprodotti agricoli, rifiuti misti, fanghi da impianti di trattamento delle acque reflue; altri impianti da biogas, conformi ai criteri di sostenibilità.

Energia eolica onshore

Turbine eoliche onshore certificare IEC - Typ

Vantaggi del Programma

- Attivare cospicue risorse finanziarie, altrimenti indisponibili;
- Massimizzare l'effetto leva finanziaria, riducendo l'apporto di mezzi propri da parte dei promotori;
- Consentire una gestione più puntuale delle garanzie dirette che i promotori devono fornire;
- Affinare le metodologie di valutazione dei progetti, attraverso il ricorso a tecniche di whole life costing (i.e. intero ciclo di vita dell'infrastruttura), che permettono l'ottimizzazione del capitale di rischio;
- Mettere in comune con altre imprese (pubbliche e private) competenze e risorse su progetti innovativi e per questo più rischiosi;
- Trasferire in modo trasparente, proporzionato e mirato i rischi ai partners del progetto

A chi rivolgersi per ulteriori informazioni

Rivolgersi all'Ufficio Finanza d'Impresa e Crediti Speciali della Direzione Generale alla casella di posta elettronica jessica.sardegna@bancosardegna.it.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è per chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalla variazione delle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso variabile

Il tasso di interesse varia, a cadenze contrattualmente prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate. Il tasso variabile è consigliabile alle imprese che vogliono, anche in virtù della propria struttura finanziaria, un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e possono sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate, anche sensibili.

Altri aspetti importanti

Qualora vengano meno lo scopo del mutuo o i requisiti dell'impresa, non necessariamente per cause imputabili alla stessa, può esservi il rischio di perdere in tutto o in parte i finanziamenti concessi, o doverli rendere in tutto o in parte all'Ente che li ha concessi. In questi casi, la normativa o i contratti di mutuo possono prevedere un riesame delle condizioni e/o un chiusura anticipata del finanziamento.

In tutti i casi, per l'erogazione del mutuo non è necessaria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante. Se il cliente (parte mutuataria) dovesse essere interessato ad aprire un conto corrente presso la Banca possono essere proposti i prodotti specifici messi a disposizione dall'Istituto. Per ulteriori dettagli sul conto corrente, si rinvia alla sezione "Servizi Accessori" del presente Foglio Informativo.

Per saperne di più:

GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI

La Centrale dei rischi (CR) è una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. È gestita dalla Banca d'Italia. Sul nostro sito Internet è disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE LA LINEA DI CREDITO DESTINATA ALLE IMPRESE PRIVATE - JESSICA SARDEGNA II

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)		
FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO	FINANZIAMENTO IPOTECARIO	
9,432 %	4,970 %	Calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento

Gli esempi di TAEG sopra riportati sono calcolati per un finanziamento di euro 100.000,00 **chirografario** per la durata di 60 mesi con rata semestrale, **ed ipotecario** per la durata di 180 mesi con rata semestrale, ed includono, oltre ai premi delle polizze assicurative ove considerate:

- Per i **finanziamenti chirografari**, euro 0,00 per incasso ogni singola rata, euro 0,00 annuali per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato il tasso del 9,21% (Indice stabilito dalla Commissione Europea ai sensi della comunicazione della Commissione GU C 14 del 19.01.2008 relativa alla revisione del metodo di fissazione dei tassi di riferimento e di attualizzazione, rilevato il 01/08/2026, maggiorato dello spread massimo applicabile del 6,50%).
- Per i **finanziamenti ipotecari**, euro 0,00 per spese di perizia, euro 0,00 per incasso ogni singola rata, euro 0,00 annuali per l'invio dell'informativa periodica, al netto dei costi derivanti dalle polizze assicurative abbinabili al finanziamento. Viene applicato il tasso del 4,91% (indice stabilito dalla Commissione Europea ai sensi della comunicazione della Commissione GU C 14 del 19.01.2008 relativa alla revisione del metodo di fissazione dei tassi di riferimento e di attualizzazione, rilevato il 01/08/2026, maggiorato dello spread massimo applicabile del 2,20%).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

VOCI		COSTI																								
Importo finanziabile		L'importo massimo del finanziamento concedibile è 6,3 mln. L'incidenza percentuale delle risorse Jessica non potrà essere superiore al 50% delle risorse complessivamente impiegate per il singolo investimento.																								
Durata		Fino ad un massimo di 15 anni																								
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Pari al valore dell'indice di riferimento stabilito dalla Commissione Europea ai sensi della comunicazione GU C 14 del 19.1.2008 maggiorato dello spread di cui alla comunicazione stessa. Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del mutuo. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. <table><tr><td>Durata in anni</td><td>Valore indice</td><td>Periodo</td><td>Spread annuo</td><td>Tasso interesse nominale annuo</td></tr><tr><td>Fino a 5 anni</td><td>2,71</td><td>(5 anni)</td><td>6,50</td><td>9,21</td></tr><tr><td>Fino a 10 anni</td><td>2,71</td><td>(10 anni)</td><td>6,50</td><td>9,21</td></tr><tr><td>Fino a 15 anni</td><td>2,71</td><td>(15 anni)</td><td>6,50</td><td>9,21</td></tr></table>					Durata in anni	Valore indice	Periodo	Spread annuo	Tasso interesse nominale annuo	Fino a 5 anni	2,71	(5 anni)	6,50	9,21	Fino a 10 anni	2,71	(10 anni)	6,50	9,21	Fino a 15 anni	2,71	(15 anni)	6,50	9,21
	Durata in anni	Valore indice	Periodo	Spread annuo	Tasso interesse nominale annuo																					
	Fino a 5 anni	2,71	(5 anni)	6,50	9,21																					
	Fino a 10 anni	2,71	(10 anni)	6,50	9,21																					
	Fino a 15 anni	2,71	(15 anni)	6,50	9,21																					
Indice di riferimento	Indice stabilito dalla Commissione Europea ai sensi della comunicazione della Commissione relativa alla revisione del metodo di fissazione dei tassi di riferimento e di attualizzazione (GU C 14 del 19.01.2008, p.6.) in materia di aiuti di stato, vigente alla data della stipula del contratto di finanziamento																									
Spread	Minimo 0,60 punti percentuali Massimo 6,50 punti percentuali																									
Tasso di Mora	Per i finanziamenti ipotecari 2 punti percentuali, in più del tasso del finanziamento Per i finanziamenti chirografari 3 punti percentuali, in più del tasso del finanziamento																									
Spese di istruttoria		Esente																								
Le altre voci sono dettagliate alla sezione “principali condizioni economiche”																										

**QUANTO PUÒ COSTARE LA LINEA DI CREDITO DESTINATA ALLE IMPRESE PRIVATE - JESSICA SARDEGNA –
A VALERE SULLE RISORSE BANCO DI SARDEGNA
A TASSO FISSO**

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)		
FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO	FINANZIAMENTO IPOTECARIO	
10,081%	9,037	Calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento
10,260%	9,262	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.

Gli esempi di TAEG sopra riportati sono calcolati per un finanziamento di euro **100.000,00 chirografario** per la durata di **60 mesi** con rata semestrale, ed **ipotecario** per la durata di **180 mesi** con rata semestrale, ed includono, oltre ai premi delle polizze assicurative ove considerate:

- Per i **finanziamenti chirografari**, euro 2.000,00 per spese di istruttoria, euro 3,50 per incasso ogni singola rata, euro 0,90 annuali per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato un tasso fisso del **9,00%** (Irs 5y, rilevato il **28/07/2026**, maggiorato dello spread del **6,00%**);
- Per i **finanziamenti ipotecari**, euro 2.000,00 per spese di istruttoria, euro 250,00 per imposta sostitutiva, euro 280,00 per spese di perizia, euro 3,50 per incasso ogni singola rata, euro 0,90 annuali per l'invio dell'informativa periodica, al netto dei costi derivanti dalle polizze assicurative abbinabili al finanziamento. Viene applicato un tasso fisso del **8,403%** (Irs 15y, rilevato il **28/07/2026**, maggiorato dello spread del **5,113%**).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

VOCI			COSTI																						
Importo finanziabile			L'importo minimo e massimo del finanziamento complessivo non è fissato L'incidenza percentuale delle risorse Banco, salvo deroghe, non potrà essere : - inferiore al 10% delle risorse complessivamente impiegate per il singolo investimento; - superiore al 50% delle risorse complessivamente impiegate per il singolo investimento.																						
Durata			Minima 19 mesi fino ad un massimo di 15 anni																						
TASSO	TASSO DI AMMORTAMENTO	Indice di riferimento	IRS (Interest Rate Swap) lettera di periodo (5, 10, 15, anni), rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo di ogni mese.																						
		Spread Ammortamento ipotecari	Minimo 3,10 punti percentuali Massimo 5,60 punti percentuali																						
		Spread Ammortamento chirografari	Minimo 3,60 punti percentuali Massimo 6,00 punti percentuali																						
		Tasso di interesse nominale annuo	Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread. Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del mutuo. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula. <table><tr><th>Durata in anni</th><th>Valore indice</th><th>Periodo</th><th>Spread annuo</th><th>Tasso interesse nominale annuo</th></tr><tr><td>Fino a 5 anni</td><td>3,000</td><td>(5 anni)</td><td>6,00</td><td>9,000</td></tr><tr><td>Fino a 10 anni</td><td>3,150</td><td>(10 anni)</td><td>5,50</td><td>8,650</td></tr><tr><td>Fino a 15 anni</td><td>3,290</td><td>(15 anni)</td><td>5,60</td><td>8,890</td></tr></table>					Durata in anni	Valore indice	Periodo	Spread annuo	Tasso interesse nominale annuo	Fino a 5 anni	3,000	(5 anni)	6,00	9,000	Fino a 10 anni	3,150	(10 anni)	5,50	8,650	Fino a 15 anni	3,290	(15 anni)
Durata in anni	Valore indice	Periodo	Spread annuo	Tasso interesse nominale annuo																					
Fino a 5 anni	3,000	(5 anni)	6,00	9,000																					
Fino a 10 anni	3,150	(10 anni)	5,50	8,650																					
Fino a 15 anni	3,290	(15 anni)	5,60	8,890																					
Tasso di Mora			Per i finanziamenti ipotecari 2 punti percentuali, in più del tasso del finanziamento Per i finanziamenti chirografari 3 punti percentuali, in più del tasso del finanziamento																						
Spese di istruttoria			- 2,00 % dell'importo del mutuo con un minimo di euro 600 per i finanziamenti ipotecari; - 2,00 % dell'importo del mutuo con un minimo di euro 250 per i finanziamenti chirografari																						
Le altre voci sono dettagliate alla sezione “principali condizioni economiche”																									

**QUANTO PUÒ COSTARE LA LINEA DI CREDITO DESTINATA ALLE IMPRESE PRIVATE - JESSICA SARDEGNA -
A VALERE SULLE RISORSE BANCO DI SARDEGNA
A TASSO VARIABILE**

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG)		
FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO	FINANZIAMENTO IPOTECARIO	
9,774%	8,862%	Calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento
9,955%	9,086%	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.

Gli esempi di TAEG sopra riportati sono calcolati per un finanziamento di euro 100.000,00 **chirografario** per la durata di 60 mesi con rata semestrale, ed **ipotecario** per la durata di 180 mesi con rata semestrale, ed includono, oltre ai premi delle polizze assicurative ove considerate:

- Per i **finanziamenti chirografari**, euro 2.000,00 per spese di istruttoria, euro 3,50 per incasso ogni singola rata, euro 0,90 annuali per l'invio dell'informativa periodica. Viene applicato un tasso del **8,700%** (Euribor 6 mesi lettera 360 media mese precedente arr. 0,10 superiore) maggiorato dello spread del 6,00%, e comunque non inferiore a 6,00%;
- Per i **finanziamenti ipotecari**, euro 2.000,00 per spese di istruttoria, euro 250,00 per imposta sostitutiva, euro 280,00 per spese di perizia, euro 3,50 per incasso ogni singola rata, euro 0,90 annuali per l'invio dell'informativa periodica, al netto dei costi derivanti dalle polizze assicurative abbinabili al finanziamento. Viene applicato un tasso del **8,234%** (Euribor 6 mesi lettera 360 media mese precedente arr. 0,10 superiore), maggiorato dello spread del 5,534%, e comunque non inferiore al 5,534%.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

		VOCI	COSTI					
Importo finanziabile			L'importo minimo e massimo del finanziamento complessivo non è fissato L'incidenza percentuale delle risorse Banco non potrà essere : - inferiore al 10% delle risorse complessivamente impiegate per il singolo investimento; - superiore al 50% delle risorse complessivamente impiegate per il singolo investimento,					
Durata			Minima 19 mesi fino ad un massimo di 15 anni					
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e <i>comunque non inferiore al tasso minimo</i> . Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata.					
			Indice di riferimento	Valore indice	Spread	Tasso Minimo	Tasso di interesse nominale annuo	Finanziamenti
			Euribor 6 Mesi 360	2,70%	6,000	6,000	8,700	Non ipotecari
			Euribor 6 Mesi 360	2,70%	5,600	5,600	8,300	Ipotecari
		Indice di riferimento (ammortamento e SAL)	Euribor 6 mesi lettera 360 media mese precedente arr. 0,10 superiore.					
		Spread Ammortamento ipotecari	Minimo 2,40 punti percentuali Massimo 5,60 punti percentuali					
		Spread Preammortamento ipotecari	Massimo 6,00 punti percentuali					
		Spread Ammortamento chirografari	Minimo 2,90 punti percentuali Massimo 6,00 punti percentuali					

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

Spread Preammortamento chirografari	Massimo 8.00 punti percentuali
Tasso di Mora	Per i finanziamenti ipotecari 2 punti percentuali, in più del tasso del finanziamento Per i finanziamenti chirografari 3 punti percentuali, in più del tasso del finanziamento
Tasso minimo ipotecario	In caso di parametro di riferimento negativo sarà pari allo spread contrattualmente previsto
Tasso minimo chirografario	In caso di parametro di riferimento negativo sarà pari allo spread contrattualmente previsto
Spese di istruttoria	- 2,00 % dell'importo del mutuo con un minimo di euro 600 per i finanziamenti ipotecari; - 2,00 % dell'importo del mutuo con un minimo di euro 250 per i finanziamenti chirografari.
Le altre voci sono dettagliate alla sezione "principali condizioni economiche"	

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

VOCI		COSTI																						
	PERIZIA UNICA o INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A/1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione..	Euro 280,00 successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro. Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo																						
	PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia per aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal Tribunale	Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo <table><tr><th>Importo mutuo</th><th>Costo perizia</th></tr><tr><td>fino a € 100.000,00</td><td>€ 280,00</td></tr><tr><td>fino a € 150.000,00</td><td>€ 450,00</td></tr><tr><td>fino a € 250.000,00</td><td>€ 600,00</td></tr><tr><td>fino a € 500.000,00</td><td>€ 800,00</td></tr><tr><td>fino a € 1.000.000,00</td><td>€ 1.000,00</td></tr><tr><td>fino a € 2.000.000,00</td><td>€ 1.600,00</td></tr><tr><td>fino a € 2.500.000,00</td><td>€ 2.000,00</td></tr><tr><td>fino a € 5.000.000,00</td><td>€ 2.500,00</td></tr><tr><td>fino a € 10.000.000,00</td><td>€ 5.000,00</td></tr><tr><td>Oltre € 10.000.000,00</td><td>€ 8.000,00</td></tr></table>	Importo mutuo	Costo perizia	fino a € 100.000,00	€ 280,00	fino a € 150.000,00	€ 450,00	fino a € 250.000,00	€ 600,00	fino a € 500.000,00	€ 800,00	fino a € 1.000.000,00	€ 1.000,00	fino a € 2.000.000,00	€ 1.600,00	fino a € 2.500.000,00	€ 2.000,00	fino a € 5.000.000,00	€ 2.500,00	fino a € 10.000.000,00	€ 5.000,00	Oltre € 10.000.000,00	€ 8.000,00
	Importo mutuo	Costo perizia																						
fino a € 100.000,00	€ 280,00																							
fino a € 150.000,00	€ 450,00																							
fino a € 250.000,00	€ 600,00																							
fino a € 500.000,00	€ 800,00																							
fino a € 1.000.000,00	€ 1.000,00																							
fino a € 2.000.000,00	€ 1.600,00																							
fino a € 2.500.000,00	€ 2.000,00																							
fino a € 5.000.000,00	€ 2.500,00																							
fino a € 10.000.000,00	€ 5.000,00																							
Oltre € 10.000.000,00	€ 8.000,00																							
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE																								

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

		CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.	da 600,00 Euro a 8.000 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente
		AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA	€ 220,00
		PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.	fino a 10 unità immobiliari € 370,00
			oltre 10 unità immobiliari € 380,00
		CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (PREVENTIVA ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	Spesa applicata in misura non superiore a quanto previsto per le spese istruttoria.
		CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (SUCCESSIVA ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	€ 0,00
		CONSEGNA DELLO SCHEMA DI CONTRATTO PRIVO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE; DI UN PREVENTIVO CONTENENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE BASATE SULLE INFORMAZIONI FORNITE DAL CLIENTE.	€ 0,00
		GESTIONE PRATICA	€ 0,00
		INCASSO RATA	€ 3,50 cadauna
		INVIO COMUNICAZIONI	
		RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	€ 0,90
		RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ON LINE	€ 0,00
		RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	€ 0,75
		INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	€ 5,00

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

	VARIAZIONE /RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,1% sul valore liberato/ipotecato con un minimo di € 200,00
	VARIAZIONI/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	Singola € 250,00 Multipla € 300,00 Per ogni unità abitativa oltre la decima € 800,00
	CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD. CIV.	€ 200,00
	CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 40 BIS D.LGS. N. 385/1993	€ 0,00
	RINNOVAZIONE IPOTECARIA	€ 200,00
	FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA)	€ 75,00 a quota frazionata con un minimo di euro 250,00
	FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI : (SPESA DI PERIZIA) FINO A 10 UNITÀ DA 11 A 50 UNITÀ OLTRE 50 UNITÀ	€ 300,00 € 800,00 1.200,00
	SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	€ 300,00
	CERTIFICAZIONE COMPETENZE	€0,00
	VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA (PER I CLIENTI CHE RIVESTONO LA QUALIFICA DI MICRO-IMPRESA, LE VARIAZIONI CONTRATTUALI AVVENGONO SENZA L'ADDEBITO DI SPESE)	1,50% sul debito residuo, minimo € 300,00
	RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA INIZIALE	€ 50,00
	RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA AVANZATA (A MINUTA CONTRATTUALE PREDISPOSTA)	€ 50,00
	COMPENSO ONNICOMPENSIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE.	In coincidenza con una scadenza contrattuale previo preavviso scritto alla Banca Finanziatrice almeno 15 giorni lavorativi antecedenti, pari a: - 2,00% sul capitale versato anticipatamente nel caso di applicazione di tasso variabile, - 3,00% sul capitale versato anticipatamente nel caso di applicazione di tasso fisso.
	Spese per ogni singola erogazione a SAL	€ 150,00 nel caso della linea di credito a valere sulle risorse del co-finanziamento messo a disposizione dal Banco di Sardegna; € 0,00 nel caso della linea di credito a valere sulle risorse POR FESR Sardegna 2007 – 2013 accordate dalla BEI

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento francese
	Tipologia di rata	Rata costante
	Periodicità delle rate	Semestrale, con scadenza l'ultimo giorno del semestre solare

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Euribor 6 mesi lett. 360 media mese precedente,
arrotondato allo 0,10 superiore
(listino W5)

Data	Valore
01/08/2026	2,700
01/07/2026	2,600
01/06/2026	2,600

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

indice stabilito dalla Commissione Europea ai sensi della comunicazione della Commissione relativa alla revisione del metodo di fissazione dei tassi di riferimento e di attualizzazione (GU C 14 del 19.01.2008, p.6.) in materia di aiuti di stato

Data	Valore
01/08/2026	2,71
01/07/2026	2,71
01/06/2026	2,19

IRS 5y/6 mesi lettera Rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo di ogni mese

Data	Valore
28/07/2026	3,000
26/06/2026	2,760
26/05/2026	2,830

IRS 10y/6 mesi lettera Rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo di ogni mese

Data	Valore
28/07/2026	3,150
25/06/2026	2,920
26/05/2026	3,030

IRS 15y/6 mesi lettera Rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo di ogni mese

Data	Valore
28/07/2026	3,290
25/06/2026	3,090
26/05/2026	3,190

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi (solo per i mutui a tasso fisso)

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse Applicato	Durata del Finanziamento (anni)	Importo della rata semestrale per € 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce dopo 2 anni (*)
4,00	5	€ 11.132,65	€ 11.511,28	€ 10.759,91
4,00	10	€ 6.115,67	€ 6.610,63	€ 5.641,90
4,00	15	€ 4.464,99	€ 5.025,51	€ 3.941,19

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996) e successive modifiche e integrazioni, relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bancosardegna.it.

SERVIZI ACCESSORI

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere assicurato fino all'estinzione del finanziamento contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Finanziata. L'immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso.

La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca.

POLIZZA "TUTELA ATTIVITA' NEW"

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare, "Tutela Attività New" è una polizza multirischi e copre il rischio di incendio dell'unità immobiliare di proprietà dell'assicurato, costituita da locali adibiti ad attività di tipo commerciale, artigianale, intellettuale o ricreativo, finalizzata o meno alla produzione di reddito, e la responsabilità civile della proprietà. Il pagamento del premio è annuo con tacito rinnovo.

Le garanzie offerte sono:

- **Incendio:** indennizza i danni materiali e diretti subiti dai beni assicurati in conseguenza di incendio, fulmine, esplosione, implosione, scoppio, caduta di aeromobili, urto di veicoli stradali, bang sonico, guasti, spese di demolizione e sgombero (massimale assicurabile € 2.000.000,00). Relativamente alle unità immobiliari costruite o in fase di manutenzione ordinaria la garanzia viene estesa agli eventi atmosferici, agli eventi sociopolitici, fumo, acqua condotta (max. € 2.500,00), ricerca e riparazione guasti (max. € 2.500,00) e fenomeni elettrici (max. € 2.500,00).
- **Responsabilità Civile:** mantiene indenne l'assicurato di quanto lo stesso sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, per danni involontariamente cagionati a terzi in conseguenza di fatti accidentali verificatisi in relazione alla proprietà dell'unità immobiliare descritta in polizza (con un massimale di € 500.000). Il pagamento del premio è annuale con tacito rinnovo.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

POLIZZA "INCENDIO ABITAZIONE CIVILE"

E' una polizza mono garanzia che tutela il fabbricato di proprietà o conduzione dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

POLIZZE MULTIRISCHI

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell'abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Il Finanziatore mette a disposizione del cliente, nell'ambito della propria offerta di prodotti, la polizza assicurativa di Arca Vita S.p.A. e Arca Assicurazioni S.p. A.

POLIZZA "ARCA VALORE IMPRESA CPI"

La polizza prevede il rimborso del debito residuo in caso di premorienza o di invalidità totale permanente da infortuni e malattia dell'assicurato, nonché il pagamento delle rate del finanziamento, nel caso di inabilità temporanea totale da infortuni e malattia, in base al piano originario del finanziamento stesso. Un solo Assicurato : Legale rappresentante, socio, dirigente o altro collaboratore dipendente di rilievo dell'impresa nominativamente indicato nel contratto. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito www.arcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Estinzione anticipata

La parte finanziata ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, versando alla Banca il capitale, gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta e la commissione onnicomprensiva così come definita al paragrafo "principali condizioni economiche".

In caso di estinzione anticipata totale o di trasferimento del finanziamento, le Compagnie provvedono alla restituzione del rateo di premio non goduto, con conseguente cessazione delle garanzie assicurative, calcolato secondo quanto indicato nel set informativo.

Esempio di conteggio del compenso onnicomprensivo per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari al 3,00 per cento: (ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000).

Formula matematica: Commissione = [(Quota rimborsata * commissione)/100]

LEGENDA	RIMBORSO TOTALE	RIMBORSO PARZIALE
Importo	1.000,00	1.000,00
Commissione 3,00%	30,00	30,00
Totale	1.030,00	1.030,00

Estinzione anticipata obbligatoria (prevista esclusivamente nei mutui ipotecari per la realizzazione dei programmi immobiliari)

La parte finanziata dovrà destinare al rimborso anticipato obbligatorio, anche parziale, del finanziamento:

- i proventi incassati quale corrispettivo dell'alienazione di tutto o parte del complesso immobiliare per un importo pari al maggiore tra (a) un importo di regola pari al 120% (centoventi per cento) dell'A.L.A.* e (b) un importo tale da mantenere un loan to value in misura pari o inferiore all'80%;
- gli indennizzi assicurativi incassati derivanti dalle Polizze Assicurative (ad esclusione degli importi relativi alle polizze di responsabilità civile che siano per legge destinati a terzi danneggiati) qualora il tecnico rilevasse che il relativo sinistro è di entità e natura tale da non consentire al Beneficiario di riparare i danni subiti. In deroga a quanto precede, il Beneficiario avrà la facoltà di utilizzare tutti o parte dei suddetti indennizzi assicurativi fornendo alla Banca, entro e non oltre 5 Giorni Lavorativi dalla data del relativo versamento da parte della relativa compagnia di assicurazione, dimostrazione dell'intenzione di impiegare tali somme allo scopo di ripristinare o rimediare la situazione danneggiata e/o i beni immobili cui gli indennizzi si riferiscono; in tal caso la Banca retrocederà la relativa somma al soggetto legittimato. Decorso 12 mesi dall'utilizzo di tutti o parte dei suddetti indennizzi assicurativi, dovrà essere consegnata alla Banca idonea evidenza documentale comprovante l'impiego delle predette somme secondo gli scopi indicati; gli indennizzi e/o i risarcimenti percepiti a qualsiasi titolo in relazione al Complesso Immobiliare e alla realizzazione del Progetto.

Ciascun rimborso anticipato obbligatorio dovrà essere effettuato contestualmente alla data di percezione dell'importo oggetto di rimborso. Gli importi rimborsati anticipatamente non potranno più essere utilizzati e verranno automaticamente cancellati.

Il rimborso anticipato obbligatorio dovrà avere luogo senza costi né penalità.

* "ALA" significa allocated loan amount ossia la quota parte di finanziamento che verrà imputata, in caso di vendita, su ciascuna unità immobiliare che verrà edificata, in proporzione al valore della relativa unità immobiliare rispetto al valore complessivo degli immobili

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Reclami, Via IV Novembre, 27 - 07100 SASSARI (SS), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento..

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a: Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario – ABF disponibile sul sito internet della Banca (www.bancosardegna.it) nella sezione dedicata alla trasparenza.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale nei seguenti Collegi:

Milano decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, tel. 02. 724.242.46

Torino decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale 8, 10121 Torino, tel. 011 551.85.90

Bologna decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna e Toscana,

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour, 6, 40124 Bologna, tel. 051. 643.01.20

Roma decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06. 4792.92.35

Napoli decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Campania e Molise.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, tel. 081 797.53.50

Bari decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Puglia.

Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour 4, 70121 Bari, tel. 080 573.15.10

Palermo decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Sicilia e Sardegna.

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour, 131/A, 90133 Palermo, tel. 091. 607.43.10

Il Cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale

Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54.

Risoluzione e decadenza

Ferma restando, ove occorra, l'applicazione dell'articolo 1186 c.c., la Banca potrà dichiarare risolto il contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., qualora:

- la Parte Finanziata non provveda al pagamento, puntuale ed integrale, anche di un solo rateo di interessi di preammortamento se contrattualmente previsti, o di una sola rata di ammortamento, ovvero al pronto rimborso delle spese comunque sostenute dalla Banca;
- la Parte Finanziata subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale, od economica ovvero sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale;
- siano concessi provvedimenti cautelari o siano iniziate azioni esecutive a carico della Parte Finanziata;
- la Parte Finanziata proponga in via stragiudiziale concordati, richieda ai creditori moratorie, o disponga la messa in liquidazione;
- i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;
- la Parte Finanziata non provveda a comunicare alla Banca eventuali modifiche della forma sociale, rilevanti diminuzioni del capitale sociale, l'eventuale utilizzo di strumenti di raccolta del risparmio quali emissioni di obbligazioni, cambiali finanziarie, certificati di deposito, mutamenti della compagine sociale tali da determinare variazioni del socio di riferimento o della maggioranza, nonché i fatti che possano comunque modificare l'attuale situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria ed economica della Parte Finanziata e dei garanti;
- la Parte Finanziata non intervenga in qualsiasi momento alla stipula di ogni atto richiesto dalla Banca per l'eventuale ratifica, convalida, rettifica dell'atto di finanziamento sottoscritto o di sue singole parti;

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

- la Parte Finanziata non provveda ad inviare alla Banca, entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio o entro 30 giorni dalla relativa approvazione da parte dell'assemblea, da celebrare entro il termine di legge, i bilanci annuali corredati dalla nota integrativa, la relazione degli amministratori e la relazione del Collegio sindacale qualora sussista;
- la Parte Finanziata non adempia agli obblighi relativi all'assicurazione contro i danni;
- la Parte Finanziata non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi comunque a carico dell'Parte Finanziata stessa, anche se assolti dalla Banca;
- la Parte Finanziata e i terzi Garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi contrattualmente previsti.

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca, anche in nome e per conto della B.E.I. in forza di un mandato con rappresentanza alla stessa conferito nel contratto di finanziamento, avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna, la restituzione dell'intero credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti della Parte Finanziata e nei confronti dei garanti. Sull'importo relativo a tale credito non è consentita la capitalizzazione periodica. Restano ferme in ogni caso tutte le garanzie prestate dalla Parte Finanziata e dai garanti, sia se costituite con il presente atto, sia se successivamente acquisite.

La Banca potrà pertanto compiere ogni attività necessaria ad ottenere il pagamento dell'intero credito, anche in nome e per conto della B.E.I., incluso il diritto di agire e/o resistere in procedimenti giudiziali, concorsuali o arbitrali per la preservazione e il soddisfacimento dello stesso (a scopo esemplificativo e non esaustivo: promuovere le, ovvero intervenire nelle, opportune procedure giudiziali e/o concorsuali per il recupero del credito anche in nome e per conto della B.E.I.; tutelare negli eventuali giudizi di cognizione i diritti della B.E.I. in relazione al credito; costituirsi in nome e per conto della B.E.I. nei giudizi di cognizione e/o di opposizione instaurati dai debitori, ovvero dai garanti, e gestire tutti tali procedimenti, nell'ambito dei quali la Banca avrà comunque la rappresentanza sostanziale e processuale della B.E.I.; selezionare, nominare, coordinare, supervisionare e, in generale, gestire i rapporti con i legali; fare quanto opportuno per mantenere valide ed efficaci tutte le garanzie che assistono il credito, e acconsentire se necessario alla liberazione delle stesse una volta che il credito sia stato soddisfatto).

Qualora, infine, da parte della BEI si procedesse alla risoluzione anticipata od alla riduzione del Prestito concesso alla Banca o, comunque, per una qualsiasi causa non imputabile ad inadempienza da parte della Banca, venissero meno le disponibilità finanziarie previste e destinate al finanziamento del progetto, la Banca si riserva di applicare al finanziamento a valere sulle risorse accordate dalla BEI, le condizioni di tasso che, di comune accordo fra le parti, si converrà di definire, salva la possibilità di, concordemente, risolvere, ridurre o rinunciare al contratto.

LEGENDA

Accollo mutuo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Advisor	Esperto o gruppo di esperti incaricato di consulenze professionali
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Autorità di Gestione	L'Autorità di Gestione è responsabile della gestione e attuazione del Programma Operativo Regionale (POR) conformemente al principio di buona e sana gestione amministrativa e finanziaria. Garantisce la realizzazione di tutte le funzioni in capo all'Autorità di Gestione, stabilite dai Regolamenti comunitari.
Banca Europea degli Investimenti	Istituzione finanziaria dell'Unione europea creata nel 1957, con il Trattato di Roma, per il finanziamento degli investimenti destinati a sostenere gli obiettivi politici dell'Unione. I principali obiettivi riguardano lo sviluppo regionale, le reti trans-europee di trasporto, lo sviluppo delle telecomunicazioni e del settore dell'energia, la ricerca lo sviluppo e l'innovazione, lo sviluppo e la protezione dell'ambiente, la salute e l'istruzione. Sono membri della BEI, avendone tutti sottoscritto il capitale sociale, gli Stati membri dell'Unione europea.
Commissione per estinzione anticipata	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali. L'entità del compenso è espressa in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo. Se la parte mutuataria è una ditta individuale, non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito di frazionamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibita all'esercizio dell'attività economico professionale della parte finanziata medesima.
Consorzi fidi	Organi mutualistici, creati per favorire l'accesso dei loro soci, generalmente appartenenti a categorie economiche omogenee, attraverso la concessione di norma di garanzie
Imposta sostitutiva	Regolamentata dagli art. 15 e seguenti del D.p.r. 601/73 si applica in sostituzione delle imposte di bollo, registro, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative, altrimenti dovute per gli atti, contratti e altre formalità inerenti l'esecuzione, modificazione ed estinzione, comprese le garanzie di qualunque tipo da chiunque ed in qualsiasi modo prestate e le eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni, anche parziali, comprese le cessioni di credito inerenti le operazioni di finanziamento a medio e lungo termine e le altre operazioni ad essa espressamente assoggettate effettuate da aziende ed istituti di credito. Per operazioni di credito a medio e lungo termine, s'intendono ai fini dell'applicazione dell'imposta quelle relative a finanziamenti con durata contrattuale superiore a diciotto mesi. L'imposta sostitutiva si applica inoltre a tutte le operazioni di finanziamento anche di durata non superiore ai diciotto mesi relative ai seguenti settori: – Credito per il lavoro italiano all'estero; – Credito all'artigianato; – Credito cinematografico; – Credito teatrale; – Credito peschereccio d'esercizio.
Ipoteca	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

Mutuo fondiario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato, ovvero l'80% del costo delle opere da eseguire, nel caso di mutuo finalizzato alla costruzione o recupero di un immobile. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
Mutuo ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
Indice di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Indice di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse fisso.
indice "Euribor"	Saggio nominale annuo di interesse "Euro Interbank Offered Rate" 6 mesi 360, Euribor 6 mesi lett. 360 media mese precedente, arrotondato allo 0,10 superiore antecedente la stipula del contratto. La Banca prende, di norma, in considerazione la quotazione pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".
Indice I.R.S.	Saggio nominale annuo di interesse, Interest Rate Swap in Euro a 5-10-15 anni lettera (quotato contro Euribor a 6 mesi) rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente la stipula del contratto. La Banca prende, di norma, in considerazione la quotazione pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Partenariato Pubblico Privato	Forme di cooperazione tra i poteri pubblici e i privati che hanno lo scopo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture o fornire servizi di interesse pubblico. Specie per i progetti complessi e innovativi, la cooperazione con i privati consente all'amministrazione di accrescere le risorse a disposizione e acquisire soluzioni innovative.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piani Strategici di Sviluppo	Piani elaborati dalle Amministrazioni locali, definiscono le strategie di sviluppo per le aree urbane (Piani Strategici Comunali) e per le reti di piccoli comuni (Piani Strategici Inter-comunali). L'obiettivo principale dei piani è quello di orientare l'evoluzione e la trasformazione del territorio, definendo ed analizzando le opportunità di sviluppo strategico attraverso un'approfondita lettura del contesto, prevedendo gli scenari possibili e promuovendo dinamiche di sviluppo coerenti con la vocazione economica e sociale propria del territorio stesso. In Sardegna 34 Comuni hanno definito i Piani Strategici di Sviluppo.
Piani Integrati di Sviluppo Urbano (PISU)	Pacchetti integrati di progetti definiti dalle Amministrazioni locali come programmi operativi dei Piani Strategici di Sviluppo, attraverso un dialogo tra i principali stakeholder (RAS, Comuni, partner privati, cittadini). I PISU sono caratterizzati da operazioni infrastrutturali integrate, materiali ed immateriali, di carattere intersettoriale e plurifunzionale che, attraverso il miglioramento della qualità urbana ed ambientale, realizzano comuni obiettivi di sviluppo socio-economico.
POR FESR	E' l'acronimo di Programma Operativo Regionale (POR), del Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR). La politica regionale dell'Unione europea mira a realizzare concretamente la solidarietà tra gli stati membri, favorendo la coesione economica e sociale e riducendo il divario di sviluppo fra le regioni. Il Fondo europeo di sviluppo regionale è uno degli strumenti finanziari che consente di attuare tali obiettivi.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)
SEZIONE **1.09.00** – FINANZIAMENTI DIRETTI DESTINATI ALLE IMPRESE PRIVATE – JESSICA SARDEGNA
AGGIORNAMENTO 01/08/2026

Project finance	I progetti di PPP sono generalmente finanziati tramite schemi di project finance. Lo schema prevede che i finanziatori e gli investitori si basino esclusivamente (operazioni non recourse) o parzialmente (operazioni limited recourse) sul flusso di cassa generato dal progetto per rimborsare i prestiti e ottenere un ritorno sugli investimenti.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Sollecito di pagamento rata	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, ad esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.