

Relazione dell'Ufficio di revisione della spettabile

**UNITAS Associazione ciechi e ipovedenti
della Svizzera Italiana
T E N E R O**

Esercizio 2025

Relazione dell'Ufficio
di Revisione
all'Assemblea dei soci
della spettabile
UNITAS Associazione ciechi e
ipovedenti della Svizzera Italiana
6598 Tenero

Lugano, 20 aprile 2026

Relazione sulla revisione del conto annuale

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione del conto annuale della UNITAS Associazione ciechi e ipovedenti della Svizzera Italiana (associazione), costituito dal bilancio al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dal conto dei flussi di tesoreria per l'esercizio chiuso a tale data, come pure dall'allegato, che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, l'annesso conto annuale fornisce un quadro fedele della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2025 come del flusso di tesoreria per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle Swiss GAAP RPC ed è conforme alla legge svizzera.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la nostra revisione contabile conformemente alla legge svizzera e agli Standard svizzeri di revisione contabile (SR-CH). Le nostre responsabilità ai sensi di tali norme e standard sono ulteriormente descritte nella sezione «Responsabilità dell'ufficio di revisione per la revisione del conto annuale» della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'associazione, conformemente alle disposizioni legali svizzere e ai requisiti della categoria professionale, e abbiamo adempiuto agli altri nostri obblighi di condotta professionale nel rispetto di tali requisiti.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità del Comitato per il conto annuale

Il Comitato è responsabile dell'allestimento del conto annuale in conformità alle Swiss GAAP RPC e alle disposizioni legali, nonché per i controlli interni da esso ritenuti necessari per consentire l'allestimento di un conto annuale che sia esente da anomalie significative imputabili a frodi o errori.

Nell'allestimento del conto annuale, il Comitato è responsabile per la valutazione della capacità della associazione di continuare l'attività aziendale, per l'informativa, se del caso, sugli aspetti correlati alla continuità aziendale, nonché per l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, a meno che il Comitato intenda liquidare l'associazione o cessare l'attività, oppure non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Responsabilità dell'ufficio di revisione per la revisione del conto annuale

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il conto annuale nel suo complesso sia esente da anomalie significative, imputabili a frodi o errori, e l'emissione di una relazione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile eseguita in conformità alla legge svizzera e agli SR-CH individui sempre un'anomalia significativa, qualora esistente. Le anomalie possono derivare da frodi o errori e sono considerate significative qualora si possa ragionevolmente attendere che esse, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del conto annuale.

Nell'ambito di una revisione contabile svolta in conformità alla legge svizzera e agli SR-CH, esercitiamo il giudizio professionale e manteniamo lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione. Inoltre:

- individuiamo e valutiamo i rischi di anomalie significative nel conto annuale, imputabili a frodi o errori, definiamo ed eseguiamo procedure di revisione in risposta a tali rischi ed acquisiamo elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non identificare un'anomalia significativa dovuta a frodi è più elevato rispetto al rischio di non identificare un'anomalia significativa derivante da errori, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- acquisiamo una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della associazione.
- valutiamo l'appropriatezza dei principi contabili applicati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate, inclusa la relativa informativa.

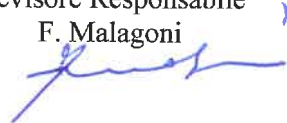
- giungiamo ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del Comitato del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo ad eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare l'attività aziendale. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa nel conto annuale oppure, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della nostra relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare la cessazione della continuità aziendale da parte dell'associazione.
- Comuniciamo al Comitato, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Conformemente all'art. 728a cpv. 1 cifra 3 CO e allo SR-CH 890, confermiamo l'esistenza di un sistema di controllo interno per l'allestimento del conto annuale concepito secondo le direttive del Comitato.

Raccomandiamo di approvare il conto annuale che vi è stato sottoposto.

**F.M. Fiduciaria -
Impresa di revisione SA
Perito revisore abilitato
Revisore Responsabile
F. Malagoni**



Allegati: Conto annuale

BILANCIO CHIUSO AL

31 dicembre 2025

(con cifre comparative dell'esercizio precedente)

(importi espressi in franchi svizzeri)

<u>ATTIVI</u>	Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>SOSTANZA CIRCOLANTE</i>			
Cassa		11'485.76	12'141.86
Buoni Reka		0.00	0.00
Posta		860'689.11	690'496.02
Banche conti correnti		1'307'582.16	1'362'485.88
<i>Liquidità</i>		<u>2'179'757.03</u>	<u>2'065'123.76</u>
<i>Titoli</i>	2.1	2'075'314.64	2'971'959.34
<i>Crediti a breve termine per prestazioni</i>	2.2	414'837.20	440'610.20
Altri crediti a breve termine	2.3	54'294.33	44'501.62
Sussidi da ricevere		50'000.00	10'000.00
<i>Altri crediti a breve termine</i>		<u>104'294.33</u>	<u>54'501.62</u>
<i>Scorte</i>	2.4	28'734.55	24'278.03
<i>Ratei e risconti attivi</i>	2.5	<u>376'396.87</u>	<u>14'829.43</u>
TOTALE SOSTANZA CIRCOLANTE		5'179'334.62	5'571'302.38
<i>SOSTANZA FISSA</i>			
Cauzioni e garanzie		7'455.80	0.00
Crediti a lungo termine	2.6	695'400.00	722'850.00
<i>Altri crediti a lungo termine</i>		<u>702'855.80</u>	<u>722'850.00</u>
Mobilio e attrezzature		165'004.00	97'390.00
Parco veicoli		724.00	1'204.00
<i>Sostanza fissa materiale mobiliare</i>		<u>165'728.00</u>	<u>98'594.00</u>
Immobili	2.7	4'003'000.00	4'003'000.00
Terreni		1.00	1.00
Immobili per scopi specifici	2.8	16'550'000.00	16'559'709.20
<i>Sostanza fissa materiale immobiliare</i>		<u>20'553'001.00</u>	<u>20'562'710.20</u>
TOTALE SOSTANZA FISSA		21'421'584.80	21'384'154.20
<u>TOTALE ATTIVI</u>		<u>26'600'919.42</u>	<u>26'955'456.58</u>

BILANCIO CHIUSO AL
31 dicembre 2025
(con cifre comparative dell'esercizio precedente)
(importi espressi in franchi svizzeri)

<u>PASSIVI</u>	Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>CAPITALE DI TERZI</i>			
<i>Debiti per forniture e prestazioni</i>		147'367.56	262'261.32
Altri debiti a breve termine	2.9	221'388.44	165'673.24
Sussidi		287'054.58	157'219.26
Prestito ipotecario		27'450.00	27'450.00
<i>Altri debiti a breve termine</i>		<u>535'893.02</u>	<u>350'342.50</u>
<i>Accantonamenti a breve termine</i>	2.10	297'964.37	344'522.69
<i>Ratei e risconti passivi</i>	2.11	<u>287'976.48</u>	<u>121'275.96</u>
<i>Totale capitale di terzi a breve termine</i>		1'269'201.43	1'078'402.47
Prestito ipotecario		695'400.00	722'850.00
Altri debiti a lungo termine		660.00	660.00
<i>Totale capitale di terzi a lungo termine</i>		<u>696'060.00</u>	<u>723'510.00</u>
TOTALE CAPITALE DI TERZI		1'965'261.43	1'801'912.47
<i>CAPITALE DEI FONDI</i>			
Capitale nominale	2.12	10'403'091.60	10'622'615.32
Capitale vincolato		0.00	0.00
Capitale libero		151'911.31	487'302.43
Capitale libero		14'080'655.08	14'043'626.36
<i>CAPITALE DELL'ORGANIZZAZIONE</i>	2.13	<u>14'232'566.39</u>	<u>14'530'928.79</u>
<u>TOTALE PASSIVI</u>		<u><u>26'600'919.42</u></u>	<u><u>26'955'456.58</u></u>

F.M. Fiduciaria -
Impresa di revisione SA
 Via al Nido 7
 6900 Lugano



UNITAS Associazione ciechi e ipovedenti
 della Svizzera Italiana

UNITAS Associazione ciechi e ipovedenti della Svizzera Italiana

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>CHF</u>		<u>CHF</u>	
	<u>Attivo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Attivo</u>	<u>Passivo</u>
<u>CONTI D'ORDINE</u>				
Inventario lasciti	861'219.48		914'755.84	
Lasciti da realizzare		861'219.48		914'755.84
TOTALI	<u>861'219.48</u>	<u>861'219.48</u>	<u>914'755.84</u>	<u>914'755.84</u>

**UNITAS Associazione ciechi e ipovedenti
della Svizzera Italiana**

**F.M. Fiduciaria -
Impresa di revisione SA**
Via al Nido 7
6900 Lugano

3.3 Situazione patrimoniale suddivisa per mandante / attività**31 dicembre 2025***(importi espressi in franchi svizzeri)***ATTIVI***SOSTANZA CIRCOLANTE*

	<i>MANDANTE / ATTIVITÀ</i>		<i>UNITAS</i>
	<i>Segretariato e servizi</i>	<i>Casa Tarcisio</i>	<i>Associazione</i>
			<i>Aggregato 2025</i>
Cassa	5'303.56	6'182.20	11'485.76
Buoni Reka	0.00	0.00	0.00
Posta	860'689.11	0.00	860'689.11
Banche conti correnti	528'786.78	778'795.38	1'307'582.16
Titoli	2'075'314.64		2'075'314.64
Debitori Casa Tarcisio	580'287.56		0.00
Crediti per forniture e prestaz.	226'082.70	188'754.50	414'837.20
Altri crediti	26'015.38	28'278.95	54'294.33
Sussidi da ricevere	50'000.00		50'000.00
Scorte	28'734.55		28'734.55
Mezzi in prestito			0.00
Ratei e risconti attivi	226'515.17	149'881.70	376'396.87
<i>Totale sostanza circolante</i>	<i>4'607'729.45</i>	<i>1'151'892.73</i>	<i>-580'287.56</i>

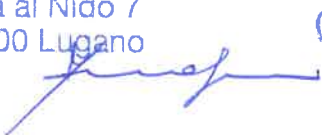
3.3 Situazione patrimoniale suddivisa per mandante / attività

31 dicembre 2025

(importi espressi in franchi svizzeri)

	MANDANTE / ATTIVITÀ			UNITAS
	<u>Segretariato e servizi</u>	<u>Casa Tarcisio</u>	<u>Compensazioni</u>	<u>Associazione</u>
				<u>Aggregato 2025</u>
<i>SOSTANZA FISSA</i>				
<i>Attivi fissi</i>				
Cauzioni e garanzie	7'455.80			7'455.80
Crediti a lungo termine		695'400.00		695'400.00
Immobili	4'003'000.00			4'003'000.00
Terreni	1.00			1.00
Mobilio e attrezzature	165'004.00			165'004.00
Parco veicoli	724.00			724.00
<i>Attivi fissi per scopi specifici</i>				
Immobili	16'550'000.00			16'550'000.00
<i>Totale sostanza fissa</i>	20'726'184.80	695'400.00	0.00	21'421'584.80
<u>TOTALE ATTIVI</u>	25'333'914.25	1'847'292.73	-580'287.56	26'600'919.42

F.M. Fiduciaria -
 Impresa di revisione SA
 Via al Nido 7
 6900 Lugano



3.3 Situazione patrimoniale suddivisa per mandante / attività**31 dicembre 2025***(importi espressi in franchi svizzeri)*

	<i>MANDANTE / ATTIVITÀ</i>			<i>UNITAS</i>
	<i>Segretariato e servizi</i>	<i>Casa Tarcisio</i>	<i>Compensazioni</i>	<i>Aggregato 2025</i>
PASSIVI				
<i>CAPITALE DI TERZI</i>				
Creditori UNITAS		580'287.56	-580'287.56	0.00
Creditori Casa Tarcisio				0.00
Debiti per forniture e prestaz.	33'090.17	114'277.39		147'367.56
Altri debiti a breve termine	110'589.64	110'798.80		221'388.44
Sussidi Cant. Fed. e Unitas	60'711.40	226'343.18		287'054.58
Prestito ipotecario a breve termine		27'450.00		27'450.00
Prestito ipotecario a lungo termine		695'400.00		695'400.00
Accantonamenti	109'283.00	188'681.37		297'964.37
Ratei e risconti passivi	287'976.48	0.00		287'976.48
Altri debiti a lungo termine		660.00		660.00
TOTALE CAP. DI TERZI	601'650.69	1'943'898.30	-580'287.56	1'965'261.43
<i>CAPITALE DEI FONDI</i>				
Fondi e legati specifici	10'403'091.60	0.00		10'403'091.60
<i>CAP. DELL'ORGANIZZAZIONE</i>				
Capitale nominale	0.00			0.00
Capitale vincolato	151'911.31			151'911.31
Capitale libero	14'177'260.65	-96'605.57		14'080'655.08
TOT. CAP. DELL'ORGANIZZ.	14'329'171.96	-96'605.57	0.00	14'232'566.39
TOTALE PASSIVI	25'333'914.25	1'847'292.73	-580'287.56	26'600'919.42

**F.M. Fiduciaria -
Impresa di revisione SA**

Via al Nido 7
6900 Lugano

3.3 Situazione patrimoniale suddivisa per mandante / attività**31 dicembre 2024***(importi espressi in franchi svizzeri)***ATTIVI***SOSTANZA CIRCOLANTE*

	MANDANTE / ATTIVITÀ			UNITAS
	<u>Segretariato e servizi</u>	<u>Casa Tarcisio</u>	<u>Compensazioni</u>	<u>Associazione</u>
				<u>Aggregato 2024</u>
Cassa	7'742.01	4'399.85		12'141.86
Buoni Reka	0.00	0.00		0.00
Posta	690'496.02	0.00		690'496.02
Banche conti correnti	555'378.46	807'107.42		1'362'485.88
Titoli	2'971'959.34			2'971'959.34
Debitori Casa Tarcisio	627'495.16		-627'495.16	0.00
Crediti per forniture e prestaz.	244'707.25	195'902.95		440'610.20
Altri crediti	15'031.72	29'469.90		44'501.62
Sussidi da ricevere	10'000.00			10'000.00
Scorte	24'278.03			24'278.03
Mezzi in prestito				0.00
Ratei e risconti attivi	8'278.28	6'551.15		14'829.43
<i>Totale sostanza circolante</i>	5'155'366.27	1'043'431.27	-627'495.16	5'571'302.38

3.3 Situazione patrimoniale suddivisa per mandante / attività

31 dicembre 2024

(importi espressi in franchi svizzeri)

	MANDANTE / ATTIVITÀ			UNITAS Associazione
	<u>Segretariato e servizi</u>	<u>Casa Tarcisio</u>	<u>Compensazioni</u>	<u>Aggregato 2024</u>
<i>SOSTANZA FISSA</i>				
<i>Attivi fissi</i>				
Crediti a lungo termine		722'850.00		722'850.00
Immobili	4'003'000.00			4'003'000.00
Terreni	1.00			1.00
Mobilio e attrezzature	97'390.00			97'390.00
Parco veicoli	1'204.00			1'204.00
<i>Attivi fissi per scopi specifici</i>				
Immobili	16'559'709.20			16'559'709.20
<i>Totale sostanza fissa</i>	20'661'304.20	722'850.00	0.00	21'384'154.20
<u>TOTALE ATTIVI</u>	25'816'670.47	1'766'281.27	-627'495.16	26'955'456.58

**F.M. Fiduciaria -
Impresa di revisione SA**

Via al Nido 7
6900 Lugano



3.3 Situazione patrimoniale suddivisa per mandante / attività**31 dicembre 2024***(importi espressi in franchi svizzeri)*

	MANDANTE / ATTIVITÀ			UNITAS
	<u>Segretariato e servizi</u>	<u>Casa Tarcisio</u>	<u>Compensazioni</u>	<u>Associazione</u>
				<u>Aggregato 2024</u>
<u>PASSIVI</u>				
<i>CAPITALE DI TERZI</i>				
Creditori UNITAS		627'495.16	-627'495.16	0.00
Creditori Casa Tarcisio				0.00
Debiti per forniture e prestaz.	161'192.62	101'068.70		262'261.32
Altri debiti a breve termine	52'923.29	112'749.95		165'673.24
Sussidi Cant. Fed. e Unitas	78'141.20	79'078.06		157'219.26
Prestito ipotecario a breve termine		27'450.00		27'450.00
Prestito ipotecario a lungo termine		722'850.00		722'850.00
Accantonamenti	176'307.00	168'215.69		344'522.69
Ratei e risconti passivi	120'735.51	540.45		121'275.96
Altri debiti a lungo termine		660.00		660.00
TOTALE CAP. DI TERZI	589'299.62	1'840'108.01	-627'495.16	1'801'912.47
<i>CAPITALE DEI FONDI</i>				
Fondi e legati specifici	10'562'807.77	59'807.55		10'622'615.32
<i>CAP. DELL'ORGANIZZAZIONE</i>				
Capitale nominale	0.00			0.00
Capitale vincolato	487'302.43			487'302.43
Capitale libero	14'177'260.65	-133'634.29		14'043'626.36
TOT. CAP. DELL'ORGANIZZ.	14'664'563.08	-133'634.29	0.00	14'530'928.79
TOTALE PASSIVI	25'816'670.47	1'766'281.27	-627'495.16	26'955'456.58

**F.M. Fiduciaria -
Impresa di revisione SA**

Via al Nido 7
6900 Lugano

CONTO ECONOMICO DAL 1.1.2025 AL 31.12.2025*(con cifre comparative dell'esercizio precedente)**(importi espressi in franchi svizzeri)*

	Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lasciti ricevuti			
- di cui vincolati	3.1	0.00	81'799.25
- di cui liberi	3.1	263'107.50	435'952.37
Ricavi donazioni vincolate	3.1	0.00	30'000.00
Ricavi donazioni libere	3.1	152'063.35	89'406.60
Sussidi pubblici	3.2	3'456'923.81	3'378'828.09
Contributi Fondazione Rulfo		15'828.30	19'953.30
Contributi Fondazione Unitas	3.3	200'000.00	600'000.00
Contributi Fondazione Corsini	3.4	40'000.00	0.00
Ricavi da prestazioni / attività	3.5	653'196.47	685'627.62
Ricavi Casa Tarcisio	3.6	2'550'544.59	2'609'952.80
Ricavi ricerca fondi	3.7	13'613.59	84'854.80
Ricavi autoveicoli	3.8	4'338.00	5'832.00
Ricavi diversi	3.9	14'888.61	14'358.35
<i>Proventi d'esercizio</i>		7'364'504.22	8'036'565.18
Costi del personale	4.1	-6'469'635.39	-6'545'050.00
Costi prestazioni / attività		-574'294.88	-757'307.87
Costi corsi		0.00	-507.00
Costi ricerca fondi		-35'717.55	-45'232.50
Costi dei locali		-317'837.24	-274'054.59
Costi amministrativi		-314'708.86	-319'661.07
Costi organi societari		-8'311.90	-8'740.60
Costi funzionamento		-6'563.76	-17'412.85
Costi autoveicoli		-22'084.10	-24'691.00
Tasse, contributi, omaggi		-30'971.94	-67'011.85
Assicurazioni, tasse e imposte		-27'705.45	-26'647.80
Acquisto/Manutenzione mobili e attrezzature		-188'045.85	-88'572.40
Costi diversi d'esercizio		-33'171.72	-31'204.50
Ammortamenti		-60'374.42	-60'714.05
<i>Costi operativi</i>	4.2	-8'089'423.06	-8'266'808.08
<i>Risultato operativo</i>		-724'918.84	-230'242.90
Costi finanziari		-49'472.37	-37'269.04
Ricavi finanziari		51'743.91	158'703.24
Totale risultato finanziario	5	2'271.54	121'434.20

UNITAS Associazione ciechi e ipovedenti della Svizzera Italiana

CONTO ECONOMICO DAL 1.1.2025 AL 31.12.2025

(con cifre comparative dell'esercizio precedente)

(importi espressi in franchi svizzeri)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costi da gestione immobili	-361'537.23	-246'022.09
Ricavi da gestione immobili	260'405.89	80'147.94
Totale risultato gestioni immobili	6 <u>-101'131.34</u>	<u>-165'874.15</u>
Sopravvenienze attive	380'133.92	264'138.47
Sopravvenienze passive	-74'241.40	-80'969.71
Totale risultato straordinario	7 <u>305'892.52</u>	<u>183'168.76</u>
Risultato prima della variazione del capitale dei fondi	-517'886.12	-91'514.09
Variazione del capitale dei fondi	8 219'523.72	406'291.43
Risultato del periodo (prima delle attribuzioni al capitale dell'organizzazione)	<u>-298'362.40</u>	<u>314'777.34</u>
Assegnazione (-) / Prelievo (+) al/dal capitale dell'organizzazione	9 298'362.40	-314'777.34
	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

UNITAS Associazione ciechi e ipovedenti
della Svizzera Italiana

F.M. Fiduciaria -
Impresa di revisione SA
Via al Nido 7
6900 Lugano



3.4 Conto economico suddiviso per mandante / attività

DAL 01.01.2025 - AL 31.12.2025

(importi espressi in franchi svizzeri)

	MANDANTE / ATTIVITÀ			UNITAS
	<u>Secretariato e servizi</u>	<u>Casa Tarcisio</u>	<u>Compensazioni</u>	<u>Associazione</u>
				<u>Aggregato 2025</u>
COSTI				
Costi del personale	2'731'297.30	3'738'338.09		6'469'635.39
Costi prestazioni / attività	235'042.07	339'252.81		574'294.88
Costi corsi	0.00			0.00
Costi ricerca fondi	35'717.55			35'717.55
Costi dei locali	168'564.74	173'272.50	-24'000.00	317'837.24
Costi amministrativi	222'707.82	102'001.04	-10'000.00	314'708.86
Costi organi societari	8'311.90			8'311.90
Costi funzionamento	6'563.76			6'563.76
Costi autoveicoli	22'084.10	6'566.00	-6'566.00	22'084.10
Tasse, contributi, omaggi	30'971.94			30'971.94
Assicurazioni, tasse e imposte	11'659.30	18'415.85	-2'369.70	27'705.45
Acq./Man. mobili e attrezzature		188'045.85		188'045.85
Costi diversi d'esercizio		33'171.72		33'171.72
Ammortamenti	19'819.77	13'104.65		32'924.42
Costi finanziari	29'294.32	20'178.05		49'472.37
Costi gestione immobili	361'537.23			361'537.23
Ammortamento immobili		27'450.00		27'450.00
Sopravvenienze passive	74'241.40	0.00		74'241.40
Totale costi	3'957'813.20	4'659'796.56	-42'935.70	8'574'674.06

3.4 Conto economico suddiviso per mandante / attività

DAL 01.01.2025 - AL 31.12.2025

(importi espressi in franchi svizzeri)

	MANDANTE / ATTIVITÀ		UNITAS
	<u>Segretariato e servizi</u>	<u>Casa Tarcisio</u>	<u>Compensazioni</u>
			<u>Aggregato 2025</u>
RICAVI			
Ricavi lasciti vincolati	0.00	0.00	0.00
Ricavi lasciti liberi	263'107.50		263'107.50
Ricavi donazioni vincolate	0.00		0.00
Ricavi donazioni libere	150'720.87	1'342.48	152'063.35
Sussidi pubblici	1'586'979.81	1'869'944.00	3'456'923.81
Contributi Fondazione Unitas	200'000.00		200'000.00
Contributi Fondazione Rulfo	15'828.30		15'828.30
Contributi fondazione Corsini	40'000.00		40'000.00
Ricavi da prestazioni / attività	580'157.37	65'691.56	643'479.23
Ricavi contabilità e prest. interne	22'000.00		12'000.00
Rette Casa Tarcisio		1'421'925.15	1'421'925.15
Perdite su debitori	-2'282.76		-2'282.76
Contributi AGI Casa Tarcisio		125'496.00	125'496.00
Part. casse malati Casa Tarcisio		1'003'123.44	1'003'123.44
Ricavi ricerca fondi	13'613.59		13'613.59
Tasse e recuperi	0.00		0.00
Ricavi autoveicoli	10'904.00		4'338.00
Ricavi da sponsorizz.	0.00		0.00
Ricavi diversi	14'888.61	24'000.00	14'888.61
Ricavi finanziari	51'743.91		51'743.91
Ricavi gestione immobili	260'405.89		260'405.89
Sopravvenienze attive	314'458.23	65'675.69	380'133.92
Totale ricavi	3'522'525.32	4'577'198.32	-42'935.70
8'056'787.94			
Risultato prima della variazione del capitale dei fondi	-435'287.88	-82'598.24	0.00
-517'886.12			
Attribuzione capitale dei fondi	-171'814.97		-171'814.97
Impiego capitale dei fondi	607'102.85	119'626.96	726'729.81
Risultato del periodo (prima delle attrib. al capitale dell'organizzazione)	0.00	37'028.72	0.00
37'028.72			
Scioglimento riserva rivalutazione	0.00		0.00
Attribuzione capitale libero	0.00	-37'028.72	0.00
-37'028.72			

F.M. Fiduciaria -
Impresa di revisione SAVia al Nido 7
6900 Lugano

3.4 Conto economico suddiviso per mandante / attività

DAL 01.01.2024 - AL 31.12.2024

(importi espressi in franchi svizzeri)

	MANDANTE / ATTIVITÀ			UNITAS
	<u>Segretariato e servizi</u>	<u>Casa Tarcisio</u>	<u>Compensazioni</u>	<u>Associazione</u>
				<u>Aggregato 2024</u>
COSTI				
Costi del personale	2'779'901.55	3'765'148.45		6'545'050.00
Costi prestazioni / attività	440'824.88	316'482.99		757'307.87
Costi corsi	507.00			507.00
Costi ricerca fondi	45'232.50			45'232.50
Costi dei locali	120'278.84	177'775.75	-24'000.00	274'054.59
Costi amministrativi	250'801.52	78'859.55	-10'000.00	319'661.07
Costi organi societari	8'740.60			8'740.60
Costi funzionamento	17'412.85			17'412.85
Costi autoveicoli	24'691.00	5'299.00	-5'299.00	24'691.00
Tasse, contributi, omaggi	67'011.85			67'011.85
Assicurazioni, tasse e imposte	11'165.60	18'849.90	-3'367.70	26'647.80
Acq./Man. mobili e attrezzature		88'572.40		88'572.40
Costi diversi d'esercizio		31'204.50		31'204.50
Ammortamenti	20'299.05	12'965.00		33'264.05
Costi finanziari	16'796.96	20'472.08		37'269.04
Costi gestione immobili	246'022.09			246'022.09
Ammortamento immobili		27'450.00		27'450.00
Sopravvenienze passive	80'969.71	0.00		80'969.71
Totale costi	4'130'656.00	4'543'079.62	-42'666.70	8'631'068.92

3.4 Conto economico suddiviso per mandante / attività

DAL 01.01.2024 - AL 31.12.2024

(importi espressi in franchi svizzeri)

	MANDANTE / ATTIVITÀ			UNITAS Associazione
	<u>Segretariato e servizi</u>	<u>Casa Tarcisio</u>	<u>Compensazioni</u>	<u>Aggregato 2024</u>
RICAVI				
Ricavi lasciti vincolati	44'629.46	37'169.79		81'799.25
Ricavi lasciti liberi	435'952.37			435'952.37
Ricavi donazioni vincolate	30'000.00			30'000.00
Ricavi donazioni libere	86'826.60	2'580.00		89'406.60
Sussidi pubblici	1'567'415.77	1'811'412.32		3'378'828.09
Contributi Fondazione Unitas	600'000.00			600'000.00
Contributi Fondazione Rulfo	19'953.30			19'953.30
Ricavi da prestazioni / attività	609'771.59	80'246.70	-3'367.70	686'650.59
Ricavi contabilità e prest. interne	22'443.10		-10'000.00	12'443.10
Rette Casa Tarcisio		1'429'594.95		1'429'594.95
Perdite su debitori	-13'466.07			-13'466.07
Contributi AGI Casa Tarcisio		158'775.25		158'775.25
Part.casse malati Casa Tarcisio		1'021'582.60		1'021'582.60
Ricavi ricerca fondi	84'854.80			84'854.80
Tasse e recuperi	0.00			0.00
Ricavi autoveicoli	11'131.00		-5'299.00	5'832.00
Ricavi da sponsorizz.	0.00			0.00
Ricavi diversi	14'358.35	24'000.00	-24'000.00	14'358.35
				0.00
Ricavi finanziari	158'703.24			158'703.24
				0.00
Ricavi gestione immobili	80'147.94			80'147.94
				0.00
Sopravvenienze attive	254'345.19	9'793.28		264'138.47
Totale ricavi	4'007'066.64	4'575'154.89	-42'666.70	8'539'554.83
Risultato prima della variazione del capitale dei fondi	-123'589.36	32'075.27	0.00	-91'514.09
Devoluzione/utilizzo fondi	-322'773.46	-56'093.59		-378'867.05
Scioglimento capitale dei fondi	446'362.82	31'200.00		477'562.82
Risultato del periodo (prima delle attrib. al capitale dell'organizzazione)	0.00	7'181.68	0.00	7'181.68
Scioglimento riserva rivalutazione	0.00			0.00
Attribuzione capitale libero	0.00	-7'181.68	0.00	-7'181.68

F.M. Fiduciaria -
 Impresa di revisione SA
 Via al Nido 7
 6900 Lugano

UNITAS Associazione ciechi e ipovedenti della Svizzera Italiana

TABELLA VARIAZIONE DEL CAPITALE

	Saldo iniziale	Attribuzioni	Trasferimenti interni	Impiego	Attribuzione risultato finanziario	Totale variazione	Riclassifiche	Saldo finale
Capitale dei fondi								
- Fondo CS Tarcisio	2'216'836			-29'519		-29'519		2'187'316
- Fondo CS Tarcisio (registrato in contabilità CT)	59'808			-59'808		-59'808		-
- Fondo CS Sorriso	0					0		-
- Fondo Casa Andraina	6'070'551			-206'384		-206'384		5'864'167
- Fondo Biblioteca	0					0		-
- Fondo attività CSSS	0					0		-
- Fondo servizio tifologico	0	85'972				85'972		85'972
- Fondo attività non sussidiate	0					0		-
- Fondo per musicoterapia	0					0		-
- Fondo servizio informatica	0	20'515				20'515		20'515
- Fondo Schwegeler	520'000					0		520'000
- Fondo giovani	0					0		-
- Fondo integrazione professionale e sociale	1'619'120			-30'300		-30'300		1'588'820
- Fondo donazioni diverse con scopo preciso	0					0		0
- Fondo fondazione Bottinelli	5'096					0		5'096
- Fondo aiuto ciechi all'estero	83'840					0		83'840
- Fondo automobile VW Caddy Maxi Family	1'902					0		1'902
- Fondo automezzi	9'463					0		9'463
- Fondo sala multisensoriale Servizio Giovani in Casa Andraina	36'000					0		36'000
Totale Capitale dei fondi	10'622'615	106'487 0	0	-326'011	0	-219'524	0	10'403'092
Capitale dell'organizzazione								
- Capitale nominale								
- Capitale libero	-2'313'545				37'029	37'029		-2'276'517
<i>Risultati riportati</i>	16'357'172					0		16'357'172
<i>Riserve di rivalutazione</i>	14'043'627	0		0	37'029	37'029	0	14'080'655
	487'302	65'114		-400'505		-335'391		151'911
- Capitale vincolato								
Capitale proprio dell'organizzazione	14'530'929 0	65'114 0	0 0	-400'505 0	37'029	-298'362	0	14'232'567
Capitale dell'organizzazione e dei fondi	25'153'544	171'602	0	-726'517	37'029	-517'886	0	24'635'658

F.M. Fiduciaria -
Impresa di revisione SA

Via al Nido 7
6900 Lugano



UNITAS Associazione ciechi e ipovedenti della Svizzera Italiana**RENDICONTO FINANZIARIO****2025****2024***(importi espressi in franchi svizzeri)***Flusso finanziario da attività operativo**

Risultato del periodo (prima delle attribuzioni al capitale dell'organizzazione)

-298'362

314'777

Variazione del capitale dei fondi

-219'524

-406'291

Lascito immobiliare realizzato

-

-93'000

Ammortamento mobilio, attrezzatura

32'444

32'464

Ammortamento scorte

-

-

Ammortamento autoveicoli

480

800

Costituzione / scioglimento accantonamenti

-46'558

-14'880

Variazione dei titoli

896'645

-142'238

Variazione crediti per forniture e prestazioni

25'773

142'597

Variazione altri crediti

-9'793

-10'546

Variazione sussidi da ricevere

-40'000

-

Variazione scorte

-4'457

1'944

Variazione ratei e risconti attivi

-361'567

22'056

Variazione crediti a lungo termine

19'994

27'450

Variazione debiti per forniture e prestazioni

-114'894

-16'811

Variazione altri debiti a breve termine

55'715

-21'613

Variazione debiti per sussidi

129'835

-821

Variazione altri debiti a lungo termine

-

-40

Variazione ratei e risconti passivi

166'701

-67'769

Flusso finanziario da attività operativa**232'432****-231'920****Flusso finanziario da attività di investimento**

Investimento immobilizzi materiali

-90'349

-23'662

Disinvestimento immobilizzi materiali

-

-

Disinvestimento titoli

-

-

Flusso finanziario da attività di investimento**-90'349****-23'662****Flusso finanziario da attività di finanziamento**

(Diminuzione)/aumento dei debiti finanziari

-27'450

-27'450

Flusso finanziario da attività di finanziamento**-27'450****-27'450****Variazione dei mezzi liquidi****114'633****-283'032**

UNITAS Associazione ciechi e ipovedenti della Svizzera Italiana

RENDICONTO FINANZIARIO

2025

2024

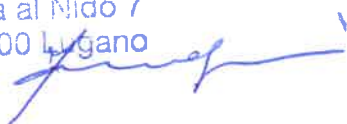
(importi espressi in franchi svizzeri)

Dettaglio del fondo mezzi liquidi:

Cassa	12'142	9'050
Buoni Reka	-	1'500
Posta	690'496	1'062'845
Banche e conti correnti	1'362'486	1'274'761
<i>Valore al 1.1.</i>	<i>2'065'124</i>	<i>2'348'156</i>
Cassa	11'486	12'142
Buoni Reka	-	-
Posta	860'689	690'496
Banche e conti correnti	1'307'582	1'362'486
<i>Valore al 31.12.</i>	<i>2'179'757</i>	<i>2'065'124</i>
Variazione dei mezzi liquidi	114'633	-283'032

UNITAS Associazione ciechi e ipovedenti
della Svizzera Italiana

F.M. Fiduciaria -
Impresa di revisione SA
Via al Nido 7
6900 Lugano



ALLEGATO AL CONTO ANNUALE CHIUSO AL 31.12.2025
(importi espressi in franchi svizzeri)

1. Principi di allestimento e presentazione del conto annuale

1.1 Principi per la contabilità e la presentazione dei conti

Il presente conto annuale è esposto in conformità alle “Raccomandazioni concernenti la presentazione dei conti” Swiss GAAP FER, alle Norme Zewo, al diritto svizzero e agli statuti della associazione.

Il conto annuale è stato allestito secondo la struttura prevista in applicazione delle raccomandazioni specialistiche rielaborate Swiss GAAP FER 21.

1.2 Principi di valutazione

Le posizioni di bilancio vengono valutate secondo i seguenti principi:

a. Liquidità

Valore nominale del totale degli averi depositati alla fine dell'anno.

b. Titoli

Quotazione secondo gli estratti di deposito delle banche a fine anno al corso di chiusura.

c. Crediti a breve termine per prestazioni

Valore nominale dopo debita rettifica.

d. Altri crediti a breve termine

Valore nominale dopo debita rettifica.

e. Scorte

Le scorte sono valutate al prezzo di acquisto o di mercato se inferiore.

f. Ratei risconti attivi

Sulla base del principio della competenza, vengono correttamente delimitati costi e ricavi.

g. *Sostanza fissa*

Immobili d'esercizio: valutazione a valori equi dedotti i necessari ammortamenti.

Al 31.12.2021 gli immobili sono stati rivalutati in base ai valori risultanti dalle perizie immobiliari effettuate da un esperto esterno in data 12.01.2022.

Mobilio e attrezzature: prezzo di acquisto dedotti gli ammortamenti pari al 25% del costo di investimento.

Parco autoveicoli: prezzo di acquisto dedotti gli ammortamenti pari al 40% o al valore delle sponsorizzazioni ricevute.

Immobile Altanca Quinto: immobile ricevuto quale lascito, in vendita, valutato al valore di stima.

Terreni: valore a futura memoria.

h. *Debiti per forniture e prestazioni*

Iscritti al valore nominale.

i. *Altri debiti a breve termine*

Iscritti al valore nominale.

La voce "Sussidi" espone il saldo dei contributi da parte degli enti pubblici da restituire in relazione ai sussidi effettivi dovuti.

l. *Accantonamenti a breve termine*

Vengono opportunamente registrati accantonamenti relativi a rischi o costi previsti, tra cui le ferie non godute e le ore straordinarie che sono accantonate in un apposito fondo.

m. *Ratei e risconti passivi*

Sulla base del principio della competenza, vengono correttamente delimitati costi e ricavi.

n. *Capitale libero*

Riserve di rivalutazione

Nell'ambito dell'introduzione delle raccomandazioni per la presentazione dei conti Swiss GAAP FER è stato necessario rivalutare le posizioni di bilancio "scorte", "mobilio e attrezzature", "immobili", che in precedenza venivano integralmente ammortizzate nel corso del periodo nel quale avveniva l'acquisto.

Nel 2016 a seguito del trapasso degli immobili a reddito alla Fondazione Unitas in memoria di Tarcisio Bisi e Anita Gaggini si è provveduto allo scioglimento della relativa quota della riserva, inoltre è stata sciolta anche la riserva relativa ad alcuni cespiti ormai completamente ammortizzati o dismessi.

Nel 2021, per poter confermare la correttezza dell'esposizione a bilancio del valore degli immobili secondo le raccomandazioni Swiss GAAP FER, un esperto esterno è stato incaricato di effettuare una perizia immobiliare per ciascun immobile dell'associazione. In base alle valutazioni risultanti dalle perizie, gli immobili sono stati rivalutati e contabilmente la rivalutazione è stata registrata in contropartita del conto Riserve di rivalutazione.

In particolare, segnaliamo che le rivalutazioni contabilizzate sono così ripartite (si veda anche punto 2.8):

Immobili

Casa Sede rivalutazione per CHF 273'253

Immobili destinati per scopi specifici:

Casa Tarcisio rivalutazione per CHF 9'158'119

Casa Andreina rivalutazione per CHF 1'062'000

o. Conti fuori bilancio – conti d'ordine

I conti fuori bilancio presentano il totale dell'inventario lasciti che non sono ancora stati realizzati. La valutazione della liquidità e degli investimenti finanziari avviene al corso storico al momento della devoluzione, mentre gli immobili al loro valore di stima ufficiale.

p. Organizzazioni correlate

Fondazione Unitas in memoria di Tarcisio Bisi e Anita Gaggini, Tenero – Contra;

Fondazione Emma ed Ernesto Rulfo, Tenero – Contra;

Fondazione Aurelio Camani, Losone;

Fondazione Lisa Corsini per ciechi e ipovedenti, Lugano.

2. Spiegazioni relative al bilancio

2.1 Titoli ed altri investimenti finanziari

Il portafoglio Titoli e altri investimenti finanziari è così composto:

	31.12.2025	31.12.2024
Liquidità	6'070	151'463
Titoli obbligazionari e simili	1'544'525	2'280'847
Titoli azionari e simili	423'644	409'543
Titoli diversi	101'075	130'107
<i>Totale</i>	<i>2'075'315</i>	<i>2'971'959</i>

2.2 Crediti a breve termine per prestazioni

I Crediti per forniture e prestazioni sono verso:

	31.12.2025	31.12.2024
Enti pubblici	155'759	179'406
Casse malati	171'840	174'411
Terzi	64'131	61'355
Organizzazioni correlate	23'107	25'438
<i>Totale</i>	<i>414'837</i>	<i>440'610</i>

2.3 Altri crediti a breve termine

Gli altri Crediti a breve termine sono verso:

	31.12.2025	31.12.2024
Terzi	26'844	17'052
UACD	27'450	27'450
<i>Totale</i>	<i>54'294</i>	<i>44'502</i>

2.4 Scorte

Il saldo delle Scorte si compone come segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Materiale Low vision	1	1
Magazzino mezzi ausiliari	9'772	11'367
Magazzino mezzi informatici	2'559	3'635
Scorta cucina e caffetteria Casa Andreina	16'402	9'275
<i>Totale</i>	<i>28'735</i>	<i>24'278</i>

2.5 Ratei e risconti attivi

Il saldo dei Ratei e risconti attivi si compone come segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Sussidi da ricevere	133'057	0
Rimborsi da ricevere per corsi personale	5'077	2'629
Costi dell'anno successivo	8'852	6'690
Ricavi non ancora ricevuti	214'872	1'308
Conguagli oneri sociali	11'748	3'922
Materiale consegnato da fatturare	2'791	280
<i>Totale</i>	<i>376'397</i>	<i>14'829</i>

2.6 Crediti a lungo termine

Si tratta dell'importo che è stato riconosciuto in modo dilazionato dall'Ufficio Anziani cure domicilio per un grande progetto di risanamento degli impianti di riscaldamento che ha effettuato Casa Tarcisio. La quota di costo riconosciuta annualmente è di CHF 27'450.

2.7 Sostanza fissa - Immobili

	31.12.2025	31.12.2024
Casa Sede		
Valore di investimento al 31.12	3'636'747	3'636'747
Rivalutazione al 31.12.2021	273'253	273'253
Valore residuo al 31.12.	3'910'000	3'910'000
Immobile Altanca Quinto		
Valore di investimento al 31.12 *	93'000	93'000
Totale immobili	4'003'000	4'003'000

* si tratta di un lascito, l'immobile valutato al valore di stima è in vendita

Terreni

Si tratta dei seguenti lasciti per terreni: prati, boschi, e fabbricati che non hanno un valore di mercato o di realizzo o che per i quali l'associazione non ha piena facoltà di disporre (comproprietà) e pertanto esposti a valore di CHF 1.-- a futura memoria:

- Part. 1065 Lumino (25% di ¼): valore di stima fiscale CHF 69.94
- Part. 1264 Lumino (25% di ¼): valore di stima fiscale CHF 169.81
- Part. 3369 Locarno: valore di stima fiscale CHF 94.--
- Part. 2130 Lavertezzo (1/6): valore di stima fiscale 4.67
- Part. 2154 Lavertezzo (1/6): valore di stima fiscale CHF 29.33
- Part. 2613 Lavertezzo (1/6): valore di stima fiscale CHF 34'053.83
- Part. 603 Gentilino: valore di stima fiscale CHF 55.--
- Part. 604 Gentilino: Valore di stima fiscale CHF 54.--
- Part. 264 Frasco: Valore di stima fiscale CHF 422.--
- Part. 307 Frasco (1/4): Valore di stima fiscale CHF 11.--
- Part. 310 Frasco: Valore di stima fiscale CHF 63.--
- Part. 311 Frasco (3/4): Valore di stima fiscale CHF 8'684.--
- Part. 313 Frasco: Valore di stima fiscale CHF 74.--

2.8 Sostanza fissa - Immobili (destinati per scopi specifici)

	31.12.2025	31.12.2024
Casa Tarcisio		
Valore di investimento al 31.12.	4'991'881	4'991'881
Rivalutazione al 31.12.2021	9'158'119	9'158'119
Valore residuo al 31.12.	14'150'000	14'150'000
Casa Andreina		
Valore di investimento al 31.12.	1'338'000	1'347'709
Rivalutazione al 31.12.2021	1'062'000	1'062'000
Valore residuo al 31.12.	2'400'000	2'409'709
Totale immobili destinati per scopi specifici	16'550'000	16'559'709

2.9 Altri debiti a breve termine

Il saldo degli Altri debiti a breve termine si compone come segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Debiti verso assicurazioni sociali, IVA, ecc.	189'626	133'454
Debiti verso terzi	2'505	1'640
Fondo aiuti individuali speciali	9'202	9'202
Debiti verso Fondazione Unitas	0	522
Sponsor percorso Capriasca	13'079	13'079
Debiti per garanzie di locazione	3'200	3'200
Contributi di accompagnamento	0	800
Altri debiti diversi	3'776	3'776
Totale	221'388	165'673

2.10 Accantonamenti a breve termine

Gli accantonamenti a breve termine sono costituiti dagli accantonamenti per Casa Tarcisio registrati secondo le disposizioni ricevute dall'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio e dagli accantonamenti per ferie non godute e ore straordinarie di tutte le strutture.

	31.12.2025	31.12.2024
Accantonamenti specifici Casa Tarcisio	68'026	86'026
Fondo manutenzione e acquisti	17'192	1'917
Accantonamenti ferie non godute e ore straordinarie	212'746	196'580
Accantonamento costi ampliamento Casa Andreina	0	60'000
<i>Totale</i>	<i>297'964</i>	<i>344'523</i>

2.11 Ratei e risconti passivi

	31.12.2025	31.12.2024
Stipendi da pagare dicembre	42'089	34'427
Onorario ufficio di revisione	22'917	22'917
Fatture fornitori da ricevere	32'467	23'177
Incassi anticipati	156'859	8'065
IVA forfettaria da pagare	33'645	32'689
<i>Totale</i>	<i>287'976</i>	<i>121'276</i>

2.12 Capitale dei fondi

Nel capitale dei fondi sono esposti i mezzi destinati a scopi specifici.

Vedi anche la Tabella della variazione del capitale.

2.13 Capitale dell'organizzazione

Il capitale dell'organizzazione è costituito dai mezzi provenienti dal finanziamento proprio. Vedi anche la Tabella della variazione del capitale.

3. **Spiegazioni relative al conto economico (ricavi)**

3.1 Lasciti e donazioni

Si tratta di importi devoluti a Unitas tramite testamento o donazione. I lasciti e le donazioni per scopi specifici vengono dapprima registrati come ricavo e poi accreditati ai relativi fondi.

3.2 Sussidi pubblici

Sono stati percepiti i seguenti sussidi pubblici:

	31.12.2025	31.12.2024
Casa Andreina	669'502	657'401
Biblioteca	221'652	219'458

Attività sussidiate	665'826	660'557
Attività non sussidiate	30'000	30'000
Casa Tarcisio	1'869'944	1'811'412
Totale	3'456'924	3'378'828

3.3 Contributi fondazione Unitas in memoria di T. Bisi e A. Gaggini

La Fondazione Unitas in memoria di T. Bisi e A. Gaggini (Fondazione) ha all'interno dei propri statuti lo scopo di prestare sostegno all'Associazione Unitas. A seguito di accordi tra il direttivo di dell'Associazione Unitas e la Fondazione, sono stati stabiliti dei contributi finanziari a medio termine.

Per l'esercizio 2025 la Fondazione Unitas ha versato all'Associazione Unitas un contributo ordinario di CHF 130'000.-- derivanti dai ricavi della gestione immobiliare e un contributo straordinario di CHF 70'000.-- a copertura parziale dei costi di ristrutturazione di Casa Andreina. Quest'ultimo è parte di un versamento straordinario complessivo di CHF 200'000.-- ripartiti contabilmente in tre esercizi (2025, 2026 e 2027).

3.4 Contributi Fondazione Lisa Corsini per ciechi e ipovedenti

Durante il 2025 è stata implementata la collaborazione con la Fondazione Corsini che ha distribuito un primo contributo, non preventivato ad inizio anno, di CHF 40'000.

La Fondazione ha come scopo quello di fornire per il tramite degli enti ticinesi attivi in quel campo di attività, aiuti e prestazioni di carattere ricreativo, formativo e sociale a persone cieche o ipovedenti residenti in Ticino, ad esempio per facilitare la loro vita quotidiana o poter effettuare delle vacanze.

3.5 Ricavi da prestazioni / attività

Si tratta dei ricavi dell'associazione relativi alle attività proposte ai propri soci.

3.6 Ricavi Casa Tarcisio

I ricavi di Casa Tarcisio, casa per anziani, si dividono in:

	31.12.2025	31.12.2024
Rette	1'421'925	1'429'595
Contributi AGI	125'496	158'775
Partecipazione casse malati	1'003'123	1'021'583
Totale	2'550'545	2'609'953

3.7 Ricavi ricerca fondi

In questa voce vengono raggruppati i ricavi ottenuti tramite le azioni di raccolta, tra cui: *Azione 15 ottobre e Campagna primavera.*

3.8 Ricavi autoveicoli

Si tratta dei ricavi conseguiti per la messa a disposizione dei veicoli di proprietà al Gruppo Ticinese Sportivi Ciechi (GTSC).

3.9 Ricavi diversi

Si tratta di fatturazioni diverse del “segretariato”, del “servizio giovani” nonché del “servizio sostegno e promozione”.

4. Spiegazioni relative al conto economico (costi)

4.1 Costi del personale

Il costo del personale è così suddiviso:

	2025	2024
Salari	5'190'116	5'293'818
Indennità funzioni manuali	4'480	3'360
Indennità formazione allievi	3'000	0
Onorari comitato	32'000	29'660
AVS, AI, IPG, AD	390'411	400'394
Assegni familiari	52'740	56'659
Previdenza professionale	401'108	403'139
Assicurazioni infortuni	11'389	11'186
Assicurazione indennità giornaliera per malattia	117'360	119'090
Prestazioni di terzi	162'990	175'559
Altri costi del personale	104'043	52'185
<i>Totale costi del personale</i>	6'469'635	6'545'050

Nel costo del personale sono inclusi i seguenti onorari riconosciuti ai membri del Comitato come da Regolamento del 25.09.2021 (entrato in vigore il 01.01.2021), rispettivamente, dall'art. 9 del Regolamento Organico (approvato il 4 maggio 2023 e presentato all'Assemblea il 27.05.2023)

Presidente CHF 8'000.-- (2024: CHF 8'000.--), Vicepresidente CHF 6'000.-- (2024: CHF 5'660.--), Membri di Comitato CHF 18'000.-- (2024: CHF 16'000.--).

La remunerazione lorda complessiva della direzione nel 2025 è stata di CHF 248'761.55 (2024: CHF 276'476.56).

4.2 Costi operativi

I costi operativi sono presentati utilizzando il metodo previsto dalla ZEWO, tenendo conto in modo proporzionale delle spese per progetti e servizi, raccolta fondi e amministrazione.

		2025		2024	
Costi del personale	73.74%	5'964'941.81		73.18%	6'049'289.27
Costi prestazioni / attività	7.10%	574'294.88		9.16%	757'307.87
Costi corsi	0.00%	0.00		0.01%	507.00
Costi dei locali	3.72%	301'074.29		3.13%	258'499.52
Costi funzionamento	0.08%	6'563.76		0.21%	17'412.85
Costi autoveicoli	0.27%	22'084.10		0.30%	24'691.00
Tasse, contributi, omaggi	0.38%	30'971.94		0.81%	67'011.85
Assicurazioni, tasse e imposte	0.34%	27'705.45		0.32%	26'647.80
Costi diversi d'esercizio	0.41%	33'171.72		0.38%	31'204.50
Acquisto/Manutenzione mobili e attrezzature	2.32%	188'045.85		1.07%	88'572.40
Ammortamenti	0.66%	53'088.52		0.64%	52'961.70
Costi per progetti e servizi		7'201'942.32	89.03%		7'374'105.76
Costi raccolta fondi:					
Costi del personale (costo calcolato internamente)	0.49%	40'000.00		0.48%	40'000.00
Costi ricerca fondi	0.44%	35'717.55		0.55%	45'232.50
		75'717.55	1.03%		85'232.50
Costi amministrativi:					
Costi del personale (dedotte ripartizioni interne)	5.74%	464'693.58		5.51%	455'760.73
Costi dei locali	0.21%	16'762.95		0.19%	15'555.07
Costi amministrativi	3.89%	314'708.86		3.87%	319'661.07
Costi organi societari	0.10%	8'311.90		0.11%	8'740.60
Ammortamenti	0.09%	7'285.90		0.09%	7'752.35
		811'763.19	10.03%		807'469.82
Totale costi operativi	100.00%	8'089'423.06		100.00%	8'266'808.08

5 Risultato finanziario

La gestione finanziaria degli investimenti è stata affidata a due istituti finanziari: EFG e Banca dello Stato del Canton Ticino.

Nell'esercizio 2025 vi è un risultato finanziario netto positivo di CHF 2'271.54, in particolare sono stati contabilizzati utili su titoli pari a CHF 22'473.50, dividendi e interessi pari a CHF 15'466.46 e sono stati dedotti costi di gestione finanziaria pari a CHF 10'357.75, i restanti costi sono dati da costi ipotecari e altri costi finanziari (nel 2024 vi era un risultato netto positivo di CHF 121'434.20).

6 Gestione immobili

L'Associazione gestisce i propri immobili destinati a usi specifici: Casa Andreina e Casa Tarcisio e l'immobile di Tenero dove si trova la sede dell'Associazione.

7 Gestione straordinaria

Per quanto concerne le sopravvenienze attive il totale di CHF 380'133.92 è composto da diverse entrate straordinarie. In particolare, vi sono CHF 304'954.-- per eccedenze UFAS relativi al quadriennio 2020-2023. Vi sono inoltre CHF 6'533.40 indennizzo assicurativo per danno acqua, CHF 6'257.10 per compensazione retroattiva AI ricevuti da AVS, CHF 46'882.79 differenza tra il contributo globale e il contributo definitivo di Casa Tarcisio.

Per quanto concerne le sopravvenienze passive il totale di CHF 74'241.40 è composto principalmente dall'adeguamento del sussidio 2024 di CHF 60'711.40 riguardante il centro diurno di Casa Andreina.

8 Variazione del capitale dei fondi

Il Comitato nella seduta del 12.05.2017 ha ratificato la decisione già presa per via circolare in precedenza secondo la quale il disavanzo dei diversi settori (servizi e strutture) a partire dal 2017 debba in primo luogo essere coperta dal relativo fondo.

Per il dettaglio della variazione dei fondi si veda la "Tabella variazione del capitale".

9 Variazione del capitale dell'organizzazione

La perdita d'esercizio di CHF 298'362 è stata dedotta dal capitale dell'organizzazione.

Si veda anche la Tabella della variazione del capitale.

10. Altre informazioni

10.1 Impegni leasing

Nessuno.

10.2 In allegato viene presentata la situazione patrimoniale divisa tra "Segretariato e Servizi" e "Casa Tarcisio".

10.3 In allegato viene presentato il conto economico diviso tra "Segretariato e Servizi" e "Casa Tarcisio".

10.4 Motivo delle dimissioni anticipate dell'ufficio di revisione

Non applicabile per il periodo chiuso al 31.12.2025 e al 31.12.2024.

10.5 Prestazioni gratuite

Nel corso del 2025 è stato stimato che l'Unitas Associazione ciechi e ipovedenti della Svizzera italiana ha beneficiato di circa 13'900 ore prestate da parte di volontari per diverse attività, i volontari sono in totale circa 300 (tra accompagnatori, lettori e altri).

10.6 Media annua dei posti di lavoro

La media annua dei posti di lavoro a tempo pieno per il 2025 è di 70.20 unità mentre per il 2024 era di 72.55 unità.

10.7 Interrogazione sull'ammontare e sulle variazioni delle fidejussioni, degli impegni di garanzia e delle costituzioni di pegno a favore di terzi (che non concernono obblighi propri)

Nel 2019 è stato aperto un mutuo ipotecario presso la Banca dello Stato per CHF 915'000 garantito da cartelle ipotecarie al portatore in 1° e 2° rango per complessivi CHF 915'000 gravanti la part. 864 RFD Tenero-Contra.

Il mutuo è stato acceso con accordo dell'Ufficio Anziani Cure Domicilio che ne assume interamente gli oneri (quale sussidio di lavori di risanamento degli impianti di ventilazione/riscaldamento della Casa).

10.8 Eventi successivi alla data di chiusura del bilancio

Non vi sono stati eventi significativi successivi alla data di chiusura del bilancio che possano avere impatto sul conto annuale.

10.9 Ulteriori informazioni prescritte dalla legge

Non vi sono ulteriori informazioni da segnalare ai sensi della legge.

**Unitas Associazione ciechi e ipovedenti
della Svizzera Italiana**

**F.M. Fiduciaria -
Impresa di revisione SA**
Via al Nido 7
6900 Lugano

