

# **10° Rapporto sulla fiscalità locale nei territori di Milano, Lodi, Monza e Brianza e Pavia**

**Rapporto n° 04/2022**

A cura dei Settori  
Fisco e Diritto d'Impresa  
Affari Istituzionali ed Internazionalizzazione

A cura di:

Maria Grazia De Maglie, Settore Affari Istituzionali ed Internazionalizzazione

Armando Priolo, Settore Fisco e Diritto d'Impresa

# Indice Contenuti

<b>Introduzione</b>	<b>4</b>
<b>1. Nota metodologica</b>	<b>5</b>
<b>2. I Risultati del monitoraggio</b>	<b>7</b>
2.1. Scende la pressione fiscale rispetto al 2020 per effetto della riduzione della TARI sui capannoni	7
2.2. Gli oneri di urbanizzazione rimangono sostanzialmente stabili rispetto al 2020	8
2.3. l'IMU rimane stabile rispetto ai valori del 2020	8
2.4. la tassa sui rifiuti (TARI) si riduce sui capannoni per effetto del D.Lgs. 116/2020	9
2.5. Aumenta leggermente l'Addizionale Comunale IRPEF	10
2.6. I Comuni con il livello di pressione fiscale più alto (IMU +TARI)	10
2.7. I Comuni con il livello di pressione fiscale più basso (IMU+ TARI)	11
<b>3. Le azioni per le imprese del territorio</b>	<b>12</b>

# Introduzione

Il Rapporto sulla fiscalità locale a carico delle aziende analizza la pressione fiscale esercitata dai Comuni della Città Metropolitana di Milano e delle Province di Lodi, Monza e Brianza e Pavia, prendendo in considerazione e mettendo a confronto negli anni i valori delle imposte gravanti sugli immobili d'impresa quali l'IMU, la TARI, gli oneri di urbanizzazione e, per quanto riguarda le persone fisiche, l'Addizionale Irpef.

La rilevazione è stata avviata nel 2013 su un gruppo di Comuni di grandi dimensioni rispetto alla popolazione residente e alla presenza di imprese; nel corso degli anni l'indagine è stata gradualmente allargata a tutti i Comuni dei territori di Milano, Lodi, Monza e 35 Comuni di Pavia.

Le informazioni raccolte e analizzate in questo report riguardano le tariffe e le imposte pagate dalle imprese nel corso del 2021 con riferimento a due tipologie di immobili (un ufficio e un capannone industriale).

L'iniziativa consente all'Associazione di fornire una rappresentazione d'insieme dell'impatto della fiscalità locale sulle attività produttive e di mettere a disposizione delle amministrazioni comunali uno strumento utile ad orientare le proprie scelte su una materia decisiva per la vita delle aziende e per l'attrattività del territorio.



# Nota metodologica

L'Osservatorio rileva le aliquote degli Oneri di Urbanizzazione, dell'IMU, della TARI e dell'Addizionale Irpef di 283 comuni della Città Metropolitana di Milano e delle province di Lodi, Monza e Brianza e Pavia.

La rilevazione è stata avviata nel 2013, sperimentando e affinando negli anni la metodologia, con i dati dei principali 100 Comuni dei territori di Milano, Lodi e Monza e Brianza. Per questi comuni è disponibile sul portale Fiscalità Locale (<https://www.assolombarda.it/fiscalita-locale>) del sito di Assolombarda la serie storica dei valori dal 2012.

Per ciascun Comune sono state reperite<sup>1</sup> le aliquote in vigore nel 2021 per l'IMU, la TARI, l'Addizionale IRPEF e le tariffe degli Oneri di Urbanizzazione<sup>2</sup>. L'Addizionale Irpef non ha alcun impatto diretto sulle imprese, ma soltanto sulle persone fisiche; ciononostante è stata inclusa nell'analisi in considerazione del suo impatto diretto sui dipendenti delle aziende che sono sul territorio, fattore di attrattività considerato nelle decisioni di localizzazione.

---

*1 Le informazioni sono state ottenute attraverso: sito del MEF, siti comunali, delibere e fornite direttamente dagli uffici competenti.*

*2 È stata rilevata la somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in caso di nuove costruzioni a destinazione industriale e direzionale. I dati sono stati raccolti nel mese di dicembre 2021.*

Per confrontare il peso dell'imposizione fiscale nei singoli Comuni sono state ipotizzate due "imprese tipo" proprietarie di un capannone industriale e di un ufficio, localizzati in contesti territoriali analoghi, e sono stati calcolati gli importi di ciascun tributo che queste aziende avrebbero dovuto pagare nel 2020. Per ogni singola imposta è stata fatta una graduatoria dei Comuni, partendo da quello con maggiore onere tributario per arrivare a quello più virtuoso.

Per definire le "imprese tipo" sono state ipotizzate alcune caratteristiche necessarie per determinare le rendite catastali ai fini del calcolo dell'IMU:

**1. Capannone industriale (categoria D7) localizzato in una zona periferica del Comune:**

- Area complessiva di 10.000 mq
- Superficie costruito di 5.000 mq
- Anno di costruzione 1985
- Altezza del capannone di 7 m
- Presenza di carroponete
- Pavimentazione dei parcheggi di 250 mq
- Resto della pavimentazione 2.000 mq
- Recinzione di 400 m

**2. Ufficio (categoria A10) in palazzina localizzata in una zona semicentrale del Comune:**

- Superficie 500 mq
- Classe catastale 2°
- Anno di costruzione 1995
- Vani 20

Con la rilevazione del 2021, in seguito alle modifiche introdotte dal D.Lgs. 116/2020 in tema di rifiuti prodotti dalle attività industriali con capannone di produzione, è stato ipotizzato che il capannone industriale tipo, per il solo calcolo della TARI, abbia 500 mq di uffici sui quali è calcolata l'imposta. Ricordiamo, infatti, che dal 2021 la TARI non è dovuta sulle superfici della produzione industriale, indipendentemente dalla tipologia di rifiuti prodotti.

Il calcolo dell'Addizionale IRPEF è stato eseguito ipotizzando un contribuente medio con 30 mila euro di reddito.

Per ottenere una classifica complessiva, sono state aggregate le somme da pagare per tutti i tributi arrivando, così, all'imposizione fiscale per le imprese che vogliono localizzarsi con un immobile di nuova costruzione (che comprende anche gli oneri di urbanizzazione) e per le imprese che sono già operanti sul territorio (che esclude, quindi, gli oneri di urbanizzazione).

I dati sono stati elaborati con le informazioni disponibili al 31 dicembre 2021.

# 2

## I Risultati del monitoraggio

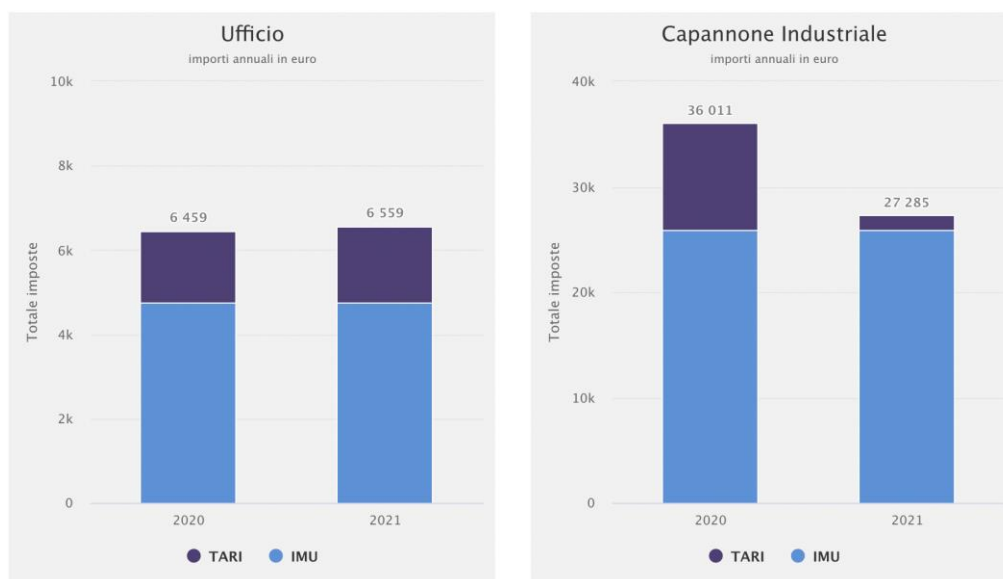
### 2.1. SCENDE LA PRESSIONE FISCALE RISPETTO AL 2020 PER EFFETTO DELLA RIDUZIONE DELLA TARI SUI CAPANNONI

Nel 2021 gli importi medi pagati da un'impresa localizzata in uno dei 283 Comuni oggetto del monitoraggio mostrano una sostanziale riduzione per i capannoni (-24%), con valori medi pari a circa 27.000 euro, e un leggero aumento per gli uffici (+1,5%), con valori medi di oltre 6.000 euro, rispetto a quelli pagati nel 2020.

La diminuzione degli importi dei capannoni è dovuta all'applicazione del D.Lgs. 116/2020 che ha previsto che le attività industriali con capannone di produzione, in quanto produttori di rifiuti speciali, siano esclusi dal pagamento della Tari per la totalità delle superfici produttive, con la sola eccezione delle aree adibite ad uffici, mense, spogliatoi ecc. Nell'analisi abbiamo ipotizzato che il capannone, per il solo calcolo della Tari, abbia all'interno un ufficio di 500 mq.

→

## Pressione Fiscale complessiva



## 2.2. GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RIMANGONO SOSTANZIALMENTE STABILI RISPETTO AL 2020

Rispetto al 2020, gli oneri di urbanizzazione dei 283 comuni rilevati non hanno manifestato scostamenti significativi: -0,1% per i capannoni industriali e +0,3% per gli uffici.

Si deve tenere presente che tali oneri non sono oggetto di frequenti revisioni da parte delle Amministrazioni Comunali. Per legge i Comuni devono rivederle ogni tre anni e frequentemente vengono confermate.

## 2.3. L'IMU RIMANE STABILE RISPETTO AI VALORI DEL 2020

Si confermano stabili i valori dell'IMU 2021 rispetto a quelli del 2020, con leggerissimi aumenti sia per i capannoni (+0,1%) che per gli uffici (+0,2%).

Sono 4 le Amministrazioni, tra quelle oggetto dell'indagine, che hanno aumentato il peso dell'IMU per gli uffici, mentre sono 2 quelle che lo hanno deliberato in aumento per i capannoni. Soltanto il comune di Sant'Angelo Lodigiano ha previsto una riduzione delle aliquote sui capannoni industriali.

Nei 283 Comuni analizzati l'aliquota media IMU applicata ai capannoni e agli uffici si è attestata sull'1,02% sia per i capannoni che per gli uffici, entrambe in linea col 2020.



Ricordiamo che dal 2013 è stata introdotta la riserva a favore dello Stato dell'intero gettito IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76%.

L'unica possibilità per i Comuni di reperire gettito da questa categoria di immobili è stata pertanto quella di elevare l'aliquota IMU fino al livello massimo dell'1,06% (estendibile fino all'1,14 per chi aveva deliberato la maggiorazione TASI), tetto raggiunto da più della metà dei Comuni monitorati.

Il rapporto è stato redatto non considerando questa diversa ripartizione di gettito IMU tra Stato e Comune negli anni considerati.

## **2.4. LA TASSA SUI RIFIUTI (TARI) SI RIDUCE SUI CAPANNONI PER EFFETTO DEL D.LGS. 116/2020**

Il D.Lgs. 116/2020 ha introdotto importanti novità, con effetto dal 2021, in merito alla tassa rifiuti relativa ai capannoni industriali. Infatti, recependo una Direttiva Europea, il Decreto stabilisce che le attività industriali con capannone di produzione, in quanto produttori di rifiuti speciali, siano esclusi dalla Tari per la totalità delle superfici produttive, con la sola eccezione delle aree adibite ad uffici, mense, spogliatoi ecc.

Per il calcolo della Tari è stato ipotizzato che il capannone industriale tipo paghi solo per la superficie adibita ad uffici, stabilita forfetariamente in 500 mq.

Il 2021 ha evidenziato quindi una rilevante diminuzione rispetto al 2020 della tassa sui rifiuti per i capannoni (-86,3%) e un aumento per gli uffici (+5,4%).

La rilevazione delle tariffe della TARI 2021 ha riguardato soltanto 269 dei 283 comuni del territorio analizzato, in quanto 14 applicano la tariffa puntuale (TARIP). Quest'ultima non è confrontabile con la TARI poiché è calcolata non in base ai metri quadrati dell'immobile, ma varia in funzione dei rifiuti effettivamente conferiti.

Nei Comuni più cari sia gli uffici che i capannoni pagano in media 11 volte di più rispetto a quelli meno cari. Le differenze di tariffe rilevate fra i Comuni, anche consistenti rispetto a quelle di Comuni limitrofi, possono dipendere da diversi fattori quali l'entità del costo del servizio, la diversa ripartizione dello stesso tra utenze domestiche e non domestiche, o da altri fattori di cui non siamo a conoscenza.

Tuttavia, l'esistenza di queste differenze deve portare le amministrazioni locali a riflettere sul motivo di simili scostamenti per trovare, anche con l'aiuto del Desk Fiscalità Locale di Assolombarda, soluzioni volte a mantenere un buon livello di competitività del territorio comunale.

Nel 2021, a causa dell'emergenza sanitaria, molte amministrazioni comunali, anche sulla base delle direttive dell'ARERA, hanno previsto delle riduzioni delle tariffe in funzione del tipo di attività svolta e dei giorni di chiusura imposti alle imprese dai vari DPCM. La nostra rilevazione non ha tenuto conto di queste riduzioni, in quanto applicabili solo ad alcune attività economiche e per periodi di tempo variabili.

## 2.5. AUMENTA LEGGERMENTE L'ADDIZIONALE COMUNALE IRPEF

L'analisi rileva anche l'Addizionale IRPEF, in considerazione dell'impatto diretto sui dipendenti delle imprese che operano sul territorio.

Nel 2021 12 comuni hanno deliberato un aumento, mentre soltanto 7 hanno deliberato una riduzione determinando complessivamente un incremento del 0,7%. Fra i 283 comuni analizzati, 8 hanno deliberato di non applicare l'addizionale comunale ai propri cittadini.

## 2.6. I COMUNI CON IL LIVELLO DI PRESSIONE FISCALE PIÙ ALTO (IMU +TARI)

Complessivamente considerando tutte le imposte rilevate, i Comuni con il livello di pressione fiscale più alto sono quelli di grandi dimensioni e più vicini ai capoluoghi, soprattutto a Milano. Infatti, i primi cinque Comuni per carico fiscale complessivo sulle imprese (aggregando il dato di uffici e capannoni considerando tutte le imposte escluso gli oneri e l'Addizionale Irpef) sono Milano, Sesto San Giovanni, Monza, Rho e Trezzano sul Naviglio.

Anche Lodi si trova in posizioni ad alta pressione fiscale (7°), mentre Pavia si trova nella 183° posizione.

Per dare un'idea degli importi pagati per le imposte locali (senza oneri di urbanizzazione) dai nostri "immobili tipo" questo è il quadro che emerge:

### Ufficio

---

**Milano** si attesta al primo posto con oltre 16.000 euro di imposte locali; a seguire **Sesto San Giovanni, Sant'Angelo Lodigiano, Rho, Monza e Trezzano sul Naviglio** con importi compresi tra 10.000 e 11.000 euro.

### Capannone

---

**Milano** è il Comune dove si paga di più con circa 45.000 euro di imposte locali; a seguire **Monza, Sesto San Giovanni, Melzo e Cusano Milanino** con importi compresi tra 35.000 e 37.000 euro.

## 2.7. I COMUNI CON IL LIVELLO DI PRESSIONE FISCALE PIÙ BASSO (IMU+TARI)

Si distinguono, invece, per un più basso peso del fisco locale le Amministrazioni più piccole e più distanti dai capoluoghi. In particolare, i 5 comuni con la pressione fiscale più bassa sono in provincia di Pavia: Arena Po, Parona, Valle Salimbene, Sannazzaro de'Burgondi e Confienza.

Andando a guardare gli importi pagati per le imposte locali (senza oneri di urbanizzazione) dai nostri "immobili tipo" abbiamo la seguente situazione:

### Ufficio

---

Il Comune meno caro è **Arena Po** con poco più di 2.000 euro di imposte locali; a seguire **Sannazzaro de' Burgondi, Parona, Valle Salimbene, Ferrera Erbognone, Confienza, Codevilla, Castelnuovo Bocca d'Adda** con importi che non superano i 3.000 euro.

### Capannone

---

Il Comune meno caro è **Trivolzio** con poco più di 14.000 euro di imposte locali; a seguire **Gravellona Lomellina, Rivanazzano Terme, Parona e Bosnasco** con importi che non superano i 16.000 euro.



# Le azioni per le imprese del territorio

Assolombarda da alcuni anni ha avviato un percorso di confronto costruttivo con le amministrazioni locali sul tema della fiscalità locale che ha come base di partenza i contenuti di questo Rapporto, che è lo strumento che l'Associazione mette a disposizione degli amministratori per orientarli nelle loro scelte.

Con alcuni Comuni abbiamo attivato dei canali di collaborazione e comunicazione diretta tra funzionari del Comune e dell'Associazione, attraverso la stipula di protocolli d'intesa sui tributi locali. Con questi accordi sono stati raggiunti rilevanti risultati in termini di risparmio d'imposte e di incentivi ma anche e soprattutto in termini di semplificazione e di miglioramento dei rapporti tra impresa e Comune.

Hanno siglato il Protocollo d'intesa i seguenti comuni: **Rho** (2014), **Lainate** (2014), **Melzo** (2016), **Baranzate** (2016), **Cinisello Balsamo** (2017), **Lissone** (2018), **Brugherio** (2018), **Lodi** (2019), **Carate Brianza** (2019), **Monza** (2019), **Milano** (2020 rinnovo), **Arcore** (2021), **Concorezzo** (2021), **Meda** (2021), **Desio** (2021), **Seregno** (2022 rinnovo), **Usmate Velate** (2022).

Per mettere a fattore comune le esperienze positive dei Comuni del territorio, Assolombarda ha dedicato una pagina del portale del sito Fiscalità Locale visibile al seguente link: <http://www.assolombarda.it/fiscalita-locale/comuni-partner>.

Alcune di queste misure potrebbero non essere oggi attive, ma rappresentano comunque degli utili spunti di attività che possono incidere sull'attrattività del territorio. Siamo inoltre consapevoli che le azioni raccolte nel portale non sono esaustive di tutte quelle messe in atto dai Comuni, ma proprio per questo motivo auspichiamo che le Amministrazioni ci aiutino a completare e a tenere aggiornata la mappatura interagendo con noi.

## Elenco rapporti pubblicati

- "Finanziare le imprese in Italia e in Europa" N° 01/2021
- "Osservatorio fallimenti e rischio di credito delle imprese lombarde - Agg. sett. 2020" N° 02/2021
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro - IV Trimestre 2020" N° 03/2021
- "Lo smart working in numeri- Anno 2021" N° 04/2021
- "Osservatorio welfare Assolombarda 2020" N° 05/2021
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro" N° 06/2021
- "9° Rapporto sulla fiscalità locale nei territori di Milano, Lodi, Monza e Brianza e Pavia" N° 07/2021
- "Finanziare le imprese in Italia e in Europa" N° 08/2021
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro - II Trimestre 2021" N° 09/2021
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro - III Trimestre 2021" N° 10/2021
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie per il lavoro - IV Trimestre 2021" N° 01/2022
- "La cosmetica in Lombardia" N° 02/2022
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie per il lavoro" N° 03/2022

