

# 9° Rapporto sulla fiscalità locale nei territori di Milano, Lodi, Monza e Brianza e Pavia

Rapporto n°07/2020

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

Ha collaborato:

Valeria Lupatini, Settore Politiche Industriali e Competitività del Territorio

# 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. Si conferma stabile la pressione fiscale rispetto al 2019	7
2.2. Gli oneri di urbanizzazione in leggero aumento rispetto al 2019	8
2.3. l'IMU rimane stabile rispetto ai valori del 2019	8
2.4. Anche la tassa sui rifiuti (TARI) rimane stabile sugli stessi Livelli del 2019	9
2.5. Aumenta l'Addizionale Comunale IRPEF	9
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+TASI+TARI)	10
<b>3. Le azioni per le imprese del territorio</b>	<b>12</b>
3.1. Protocollo d'intesa in materia di fiscalità locale	13
3.2. Agevolazioni per le start up e i nuovi insediamenti produttivi (esenzione / sospensione tributi locali)	13
3.3. TARI	14
3.4. Semplificazione	14
3.5. "Bonus Assunzionale"	14
3.6. Oneri di Urbanizzazione	14

# 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 e Monza.

Quest'anno, a seguito della fusione di Assolombarda con Confindustria Pavia, l'Osservatorio comprende anche 35 Comuni della Provincia di Pavia, selezionati sulla base del numero di abitanti e della presenza di imprese associate ad Assolombarda.

Le informazioni raccolte e analizzate in questo report riguardano le tariffe e le imposte pagate dalle imprese nel corso del 2020 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.

# 1

## 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 raffinando 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 2020 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.

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

---

*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 2020.*

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

È stato, inoltre, ipotizzato, che il capannone industriale tipo produca rifiuti assimilati agli urbani per il calcolo della TARI.

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 2020.

# 2

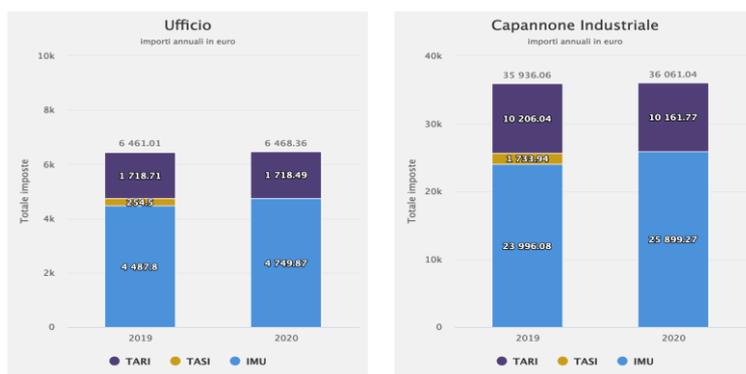
## I Risultati del monitoraggio

### 2.1. SI CONFERMA STABILE LA PRESSIONE FISCALE RISPETTO AL 2019

Nel 2020 gli importi medi pagati da un'impresa localizzata in uno dei 283 Comuni oggetto del monitoraggio mostrano una sostanziale stabilità rispetto a quelli pagati nel 2019: (+0,2% sia per i capannoni che per gli uffici). Se consideriamo, i nove anni della rilevazione 2012 - 2020 gli uffici hanno visto aumentare la pressione fiscale complessivamente dell'8,6%, pagando in media 615 euro in più: l'importo è, infatti, passato da 7.122 a 7.737 euro.

Quasi della stessa intensità è stato l'incremento della pressione fiscale locale sui capannoni industriali pari al 8,4%: l'importo è passato da 36.581 a 39.671 euro, con un incremento di 3.090 euro.

#### → Pressione Fiscale complessiva



## **2.2. GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN LEGGERO AUMENTO RISPETTO AL 2019**

Rispetto al 2019, gli oneri di urbanizzazione dei 283 comuni rilevati hanno manifestato un lieve incremento per gli uffici (+1%) e una sostanziale stabilità per i capannoni industriali (+0,2%).

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 2019**

Da gennaio 2020 la Tasi è stata abrogata ed è stata assorbita dalla nuova IMU. Non sono state modificate le modalità di determinazione della base imponibile, tuttavia i comuni per fare fronte al mancato gettito della Tasi hanno potuto applicare maggiori aliquote IMU nei limiti consentiti dalla normativa. Nella maggior parte dei comuni analizzati è stata, infatti, deliberata una aliquota IMU per il 2020 pari alla somma di quelle approvate nel 2019 per l'IMU e la TASI.

Sono 19 le Amministrazioni, tra quelle oggetto dell'indagine, che hanno aumentato il peso della nuova IMU rispetto alle due imposte sia per gli uffici che per i capannoni. Hanno deliberato aliquote più basse 14 Comuni per i capannoni e 11 per gli uffici. Tali scelte hanno determinato una variazione rispetto al 2019 dello 0,4% per i capannoni e dello 0,2% per gli uffici. Facciamo comunque presente che dal 2012 gli importi dovuti per queste imposte sono cresciuti complessivamente dell'11,8% per gli uffici e del 22,3% per i capannoni.

Nei 283 Comuni analizzati l'aliquota media IMU applicata ai capannoni e agli uffici si è attestata sull'1,02% per i capannoni e sull'1,01% per gli uffici, entrambe in linea col 2019.

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. ANCHE LA TASSA SUI RIFIUTI (TARI) RIMANE STABILE SUGLI STESSI**

### **LIVELLI DEL 2019**

Il 2020 ha evidenziato un modestissimo scostamento rispetto al 2019 della tassa sui rifiuti per i capannoni (-0,4%) e una stabilità per gli uffici (0,0%). Dal 2012 la tassazione sui rifiuti è diminuita dello 0,1% per gli uffici e del 17,3% per i capannoni industriali.

La rilevazione delle tariffe della TARI 2020 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.

Fra le Amministrazioni dei territori di Milano, Lodi, Monza e Brianza e Pavia, nel 2020, sono stati registrati aumenti di oltre il 10% in 21 Comuni per gli uffici e in 18 per i capannoni industriali, mentre diminuzioni di oltre il 10% sono state osservate in 16 Comuni per gli uffici e in 21 per i capannoni. In particolare, si segnala che il Comune di Giussano ha mantenuto l'esenzione totale dalla TARI per i capannoni industriali.

Nei Comuni più cari sia gli uffici che i capannoni pagano 13 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 2020, 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 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 2020 30 comuni hanno deliberato un aumento, mentre soltanto 4 hanno deliberato una riduzione determinando un incremento del 2,6%. Fra i 283 comuni analizzati, 9 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, Bollate, Rozzano e Cologno Monzese.

Anche i capoluoghi Monza e Lodi si trovano in posizioni ad alta pressione fiscale: rispettivamente nella 7° e 10° posizione. Mentre Pavia si trova nella 158° 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 **Sant'Angelo Lodigiano, Sesto San Giovanni, Monza e Rho** con importi compresi tra 10.000 e 11.000 euro.

### Capannone

---

**Milano** è il Comune dove si paga di più con oltre 60.000 euro di imposte locali; a seguire **Bollate, Cologno Monzese, Rozzano, Sesto San Giovanni e Paullo** con importi compresi tra 53.000 e 59.000 euro.

## 2.7. I COMUNI CON IL LIVELLO DI PRESSIONE FISCALE PIÙ BASSO (IMU+TASI+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, Sannazaro dè Burgondi, Albuzzano e Frascarolo.

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 **Parona, Sannazzaro dè Burgondi, Valle Salimbene, Gropello Cairoli, Codevilla, Castelnuovo Bocca d'Adda** con importi che non superano i 3.000 euro.

## Capannone

---

Il Comune meno caro è **Arena Po** con poco più di 18.000 euro di imposte locali; a seguire **Frascarolo, Albuzzano, Parona, Trivolzio e Sannazzaro dè Burgondi** con importi che non superano i 20.000 euro.

# 3

## 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.

Di seguito riportiamo le azioni fiscali a favore delle imprese intraprese negli anni da alcune Amministrazioni Comunali, di cui la maggior parte sono il risultato di collaborazioni con Assolombarda. In alcuni casi le Amministrazioni Comunali, sulla base dei dati emersi dal rapporto, hanno di loro iniziativa intrapreso azioni a favore del settore produttivo.

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.

In seguito all'emergenza Covid-19, Assolombarda ha predisposto uno spazio sul portale per dare evidenza delle iniziative deliberate e segnalateci dalle Amministrazioni Comunali per sostenere le attività economiche colpite dalla pandemia; le stesse sono visibili al seguente link: <https://www.assolombarda.it/fiscalita-locale/emergenza-covid/>

Ci auguriamo che queste Best Practice diventino per le Amministrazioni Comunali degli utili esempi di lavoro a cui ispirarsi. Siamo consapevoli che le azioni elencate 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 questa mappatura interagendo con noi.

### 3.1. PROTOCOLLO D'INTESA IN MATERIA DI FISCALITÀ LOCALE

Con il Protocollo d'intesa Assolombarda e l'Amministrazione Comunale si impegnano ad attivare tavoli di confronto per individuare le azioni per lo sviluppo del territorio e semplificare le procedure burocratiche che impattano sulla vita e sui costi delle aziende. 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), **Seregno** (2019), **Carate Brianza** (2019), **Monza** (2019), **Milano** (2020 rinnovo), **Concorezzo** (2021), **Meda** (2021), **Desio** (2021) e **Seregno** (2021).

### 3.2. AGEVOLAZIONI PER LE START UP E I NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ESENZIONE / SOSPENSIONE TRIBUTI LOCALI)

1. **Milano:** Il Comune ha previsto una riduzione del 50% della TARI alle startup costituite da non più di 2 anni (Regolamento TARI 2016).  
**Sesto San Giovanni:** il Comune ha esentato dal pagamento delle imposte locali per i primi due anni le startup e i nuovi insediamenti produttivi (Delibera del 2017).  
È stato creato sul sito comunale il portale "Vado a Sesto", la pagina dedicata alle startup e ai nuovi insediamenti produttivi nella quale sono elencate tutte le agevolazioni che l'Amministrazione offre alle nuove imprese che si insediano nel territorio.
2. **Rho:** alle startup il Comune ha sospeso il pagamento della tassa rifiuti nel primo anno di vita dell'azienda (Regolamento TARI del 2015 ART. 25).
3. **Buccinasco:** il Comune ha previsto per le nuove imprese esenzione dal pagamento della Tasi per i primi tre anni di attività (Regolamento TASI 2017).

### 3.3. TARI

Modifica del Regolamento TARI per conformarlo alle indicazioni del MEF ed esentare i magazzini funzionali alle attività produttive: **Baranzate** (Regolamento TARI 2015), **Rho** (Regolamento TARI 2015) e **Cernusco sul Naviglio** (Regolamento TARI 2016), **Milano** (Regolamento TARI 2016).

### 3.4. SEMPLIFICAZIONE

Il Comune di **Lissone** ha introdotto un Regolamento IUC (2016) che prevede alcune semplificazioni e agevolazioni:

- compensazione dei crediti vantati nei confronti del comune con i debiti per i tributi locali,
- ravvedimento operoso con sanzioni azzerate o ridotte per il versamento dei tributi locali.

### 3.5. “BONUS ASSUNZIONALE”

Il Comune di **Garbagnate Milanese** ha messo a punto un bando per l'erogazione di un contributo per le aziende del Nord Ovest che nel corso del 2020 hanno assunto personale di Garbagnate Milanese (Delibera G.C. n. 95 del 07.10.2019), già sperimentato nel 2016 e nel 2018.

### 3.6. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Comune di **Trezzano sul Naviglio** ha previsto alcune riduzioni degli oneri di urbanizzazione per le attività produttive a partire dal 3 aprile 2018.

## Elenco rapporti pubblicati

- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro IV trim 2019" N° 01/2020
- "Finanziare le imprese in Italia e in Europa" N° 02/2020
- "L'impatto di Covid-19 sulle imprese di Milano, Monza e Brianza, Lodi" N° 03/2020
- "Osservatorio fallimenti e rischio di credito delle imprese lombarde - 2 semestre" N° 04/2020
- "8° Rapporto sulla fiscalità locale nei territori di Milano, Lodi e Monza e Brianza" N° 05/2020
- "Osservatorio Welfare Assolombarda 2019" N° 06/2020
- "Finanziare le imprese in Italia e in Europa" N° 07/2020
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro" N° 08/2020
- "La rilevanza della filiera Life Science in Lombardia: benchmarking tra regioni italiane ed europee" N° 09/2020
- "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
- "9° Rapporto sulla fiscalità locale nei territori di Milano, Lodi, Monza e Brianza e Pavia" N° 06/2021

