



ASSOLOMBARDA

14° Rapporto sulla fiscalità locale nei territori di Milano, Lodi, Monza e Brianza e Pavia

Rapporto n° 03/2026

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

Marco Massenz, Settore Fisco e Diritto d'Impresa

Indice Contenuti

Introduzione	4
Nota metodologica	5
I risultati del monitoraggio	7
2.1. CAPANNONI E UFFICI – IN LIEVE AUMENTO LA PRESSIONE FISCALE rispetto al 2024	7
2.2. IMU – LIEVI AUMENTI DEI valori RISPETTO AL 2024	8
2.3. taxa sui rifiuti (TARI) – AUMENTA SIA PER i capannoni CHE PER GLI UFFICI	8
2.4. Addizionale Comunale IRPEF - Leggero incremento	9
2.5. oneri di urbanizzazione – IN CRESCITA rispetto al 2024	9
2.6. I Comuni con il livello di pressione fiscale più alto (IMU +TARI)	9
2.7. I Comuni con il livello di pressione fiscale più basso (IMU+ TARI)	10
Le azioni per le imprese del territorio	11

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 2025 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.

Per ciascun Comune sono state reperite¹ le aliquote in vigore nel 2025 per l'IMU, la TARI, l'Addizionale IRPEF e le tariffe degli Oneri di Urbanizzazione². 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 aziende avrebbero dovuto pagare nel 2025. 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 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 2025.

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 carroponte
- 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

A partire dalla 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 2025.

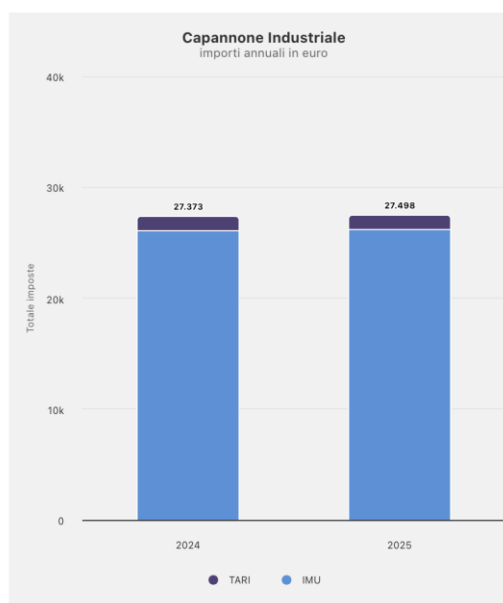
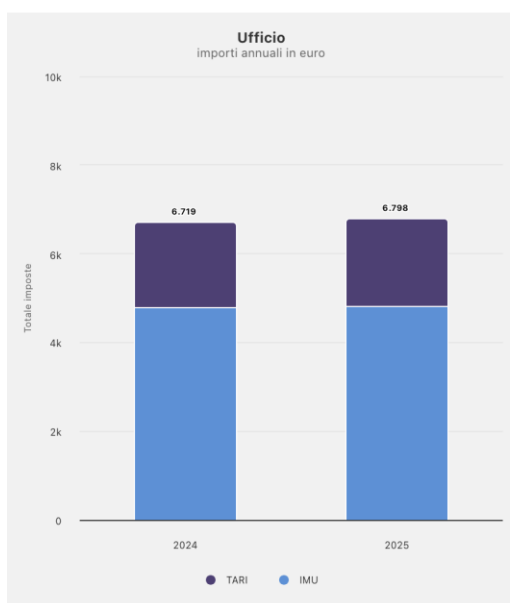
2

I risultati del monitoraggio

2.1. CAPANNONI E UFFICI – IN LIEVE AUMENTO LA PRESSIONE FISCALE RISPETTO AL 2024

Nel 2025 gli importi medi pagati da un'impresa localizzata in uno dei 283 Comuni oggetto del monitoraggio mostrano un lieve aumento sia per i capannoni (+ 0,4%), con valori medi pari a oltre 27.000 euro, che per gli uffici (+ 1,2%), con valori oltre 6.800 euro, rispetto a quelli pagati nel 2024.

Pressione fiscale complessiva



2.2. IMU – LIEVI AUMENTI DEI VALORI RISPETTO AL 2024

I valori dell'IMU 2025 hanno mostrato leggerissimi aumenti rispetto a quelli del 2024 sia per i capannoni (+0,4%) che per gli uffici (+0,3%).

Sono 14 le Amministrazioni, tra quelle oggetto dell'indagine, che hanno aumentato il peso dell'IMU per i capannoni e 15 quelle che lo hanno aumentato per gli uffici.

Nei 283 Comuni analizzati l'aliquota media IMU applicata ai capannoni e agli uffici si è attestata sull'1,03% per i capannoni e sull'1,02% per gli uffici, entrambe in linea con quanto rilevato nel 2024.

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.

2.3. TASSA SUI RIFIUTI (TARI) – AUMENTA SIA PER I CAPANNONI CHE PER GLI UFFICI

Il 2025 ha evidenziato un aumento rispetto al 2024 della tassa sui rifiuti sia per i capannoni che per gli uffici (+3%).

La rilevazione delle tariffe della TARI 2025 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 i capannoni pagano in media circa 20 volte di più rispetto a quelli meno cari, mentre gli uffici quasi 14 volte di più. Le differenze di tariffe rilevate, 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.

Ricordiamo che 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 forfaitariamente in 500 mq.

2.4. ADDIZIONALE COMUNALE IRPEF - LEGGERO INCREMENTO

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

Nel 2025 43 comuni hanno deliberato un aumento, mentre 17 hanno deliberato una riduzione determinando complessivamente un incremento del 4%. Fra i 283 comuni analizzati, 8 hanno deliberato di non applicare l'addizionale comunale ai propri cittadini.

2.5. ONERI DI URBANIZZAZIONE – IN CRESCITA RISPETTO AL 2024

Rispetto al 2024, gli oneri di urbanizzazione dei 283 comuni rilevati hanno manifestato una crescita: +4,2 % per i capannoni industriali e +3,9% 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.

2.6. 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 Rozzano.

Anche Lodi si trova in posizioni ad alta pressione fiscale (8°), mentre Pavia si trova nella 194° 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, Monza e Rho** con importi compresi tra 10.400 e 11.500 euro.

Capannone

Milano è il Comune dove si paga di più con quasi 44.000 euro di imposte locali; a seguire **Monza, Cusano Milanino, Sesto San Giovanni e Melzo** 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, Sannazzaro de' Burgondi, Valle Salimbene e Trivolzio**.

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 quasi 2.400 euro di imposte locali; a seguire **Sannazzaro de' Burgondi, Parona e Valle Salimbene** 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 **Parona, Valle Salimbene, Albuzzano, Bosnasco e Arena Po** con importi che si attestano tra i 15.700 e i 16.400 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 (2024 rinnovo), Arcore (2021), Concorezzo (2025 rinnovo), Meda (2021), Desio (2021), Seregno (2024 rinnovo), Usmate Velate (2022), Vigevano (2022), Nova Milanese (2022), Vimercate (2022), Varedo (2022), Agrate Brianza (2022), Ronco Briantino (2022), Sannazzaro de Burgondi (2023), Cavenago Brianza (2023), Buccinasco (2023), Dorno (2023), Mortara (2023), Robbio (2023), Lentate sul Seveso (2023), Bosnasco (2024), Pavia (2024), Albuzzano (2024), Copiano (2024), Lombarda Maghero Torre d'Arese (2024) e Carugate (2025).

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

- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro - Anno 2024" N° 01/2025
- "13° Rapporto sulla fiscalità locale nei territori di Milano, Lodi, Monza e Brianza e Pavia" N° 02/2025
- "Osservatorio Welfare Assolombarda" N° 03/2025
- "Lo smart working in numeri - Anno 2024" N° 04/2025
- "La cosmetica in Lombardia" N° 05/2025
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro - I Semestre 2025" N° 06/2025
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie per il lavoro - Anno 2025" N° 01/2026
- " La Filiera Spazio Costruito in Lombardia" N° 02/2026

