



ASSOLOMBARDA

# 8° Rapporto sulla fiscalità locale nei territori di Milano, Lodi e Monza e Brianza

RAPPORTO

N° 05/2020

A cura dei Settori

Fisco e Diritto d'impresa

Politiche Industriali e Competitività del Territorio

Affari Istituzionali ed Internazionalizzazione

# 8° Rapporto sulla fiscalità locale nei territori di Milano, Lodi e Monza e Brianza

A cura di:

Maria Grazia De Maglie, Settore Affari Istituzionali ed Internazionalizzazione

Armando Priolo, Settore Fisco e Diritto d'Impresa

Hanno collaborato:

Valeria Lupatini, Settore Politiche Industriali e Competitività del Territorio

# Indice Contenuti

<b>INDICE CONTENUTI</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUZIONE</b>	<b>3</b>
<b>1. NOTA METODOLOGICA</b>	<b>5</b>
<b>2. I RISULTATI DEL MONITORAGGIO 2019</b>	<b>7</b>
<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 e Monza e Brianza, prendendo in considerazione e mettendo a confronto negli anni i valori delle imposte gravanti sugli immobili d'impresa quali l'IMU, la TASI, la TARI, gli oneri di urbanizzazione e, per quanto riguarda le persone fisiche, l'Addizionale Irpef.

Le informazioni raccolte riguardano le tariffe e le imposte pagate dalle imprese con riferimento a due tipologie di immobili (un ufficio e un capannone industriale) nel corso degli anni 2012 – 2019.

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, della IUC (IMU, TASI, e TARI) e dell'Addizionale Irpef di 248 comuni della Città Metropolitana di Milano e delle province di Lodi e Monza e Brianza.

La rilevazione è stata avviata nel 2013, sperimentando e raffinando negli anni la metodologia, con i dati dei principali 100 Comuni dei territori di competenza di Assolombarda. Per questi comuni è disponibile la serie storica dei valori dal 2012 e l'andamento della pressione fiscale complessiva.

La rappresentatività dei principali 100 comuni è significativa sia rispetto al totale delle associate che al numero complessivo di imprese (anche non associate) presenti: a fronte di una copertura del 40% del numero di Comuni dei territori considerati, in quelli selezionati risiede oltre l'84% della popolazione totale, sono localizzate circa il 90% delle imprese associate e delle unità locali operanti.

Per ciascun Comune sono state reperite<sup>1</sup> le aliquote in vigore nell'anno di riferimento per l'IMU, la TASI, 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 i valori di ciascun tributo che queste aziende avrebbero dovuto pagare nei diversi anni. Per ogni singola imposta relativa al 2019 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 e della TASI:

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

- Area complessiva di 10.000 mq
- Superficie costruita 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

---

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

<sup>2</sup> 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 nei mesi di novembre e dicembre 2019.

## **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

E' 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 2019

## 2. I risultati del monitoraggio 2020

### 2012 – 2019 gli anni analizzati

L'analisi si concentra principalmente sul confronto della pressione fiscale rilevata negli ultimi otto anni (2012 - 2019) con l'obiettivo di monitorare l'andamento nel tempo del carico dei tributi locali sulle imprese e di evidenziare i casi di maggiore criticità. Le tendenze sono state calcolate prendendo come riferimento i principali 100 comuni di cui abbiamo a disposizione i dati dal 2012. Tutte le informazioni, invece, che fotografano la situazione al 2019 hanno come riferimento tutti i 248 comuni dei territori analizzati.

### Lieve incremento della pressione fiscale

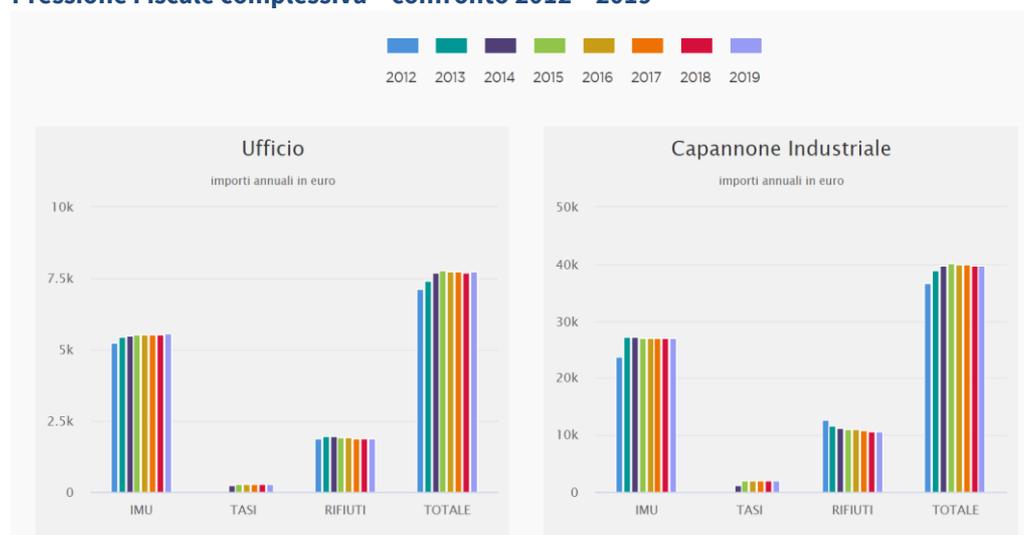
Nel 2019 gli importi medi pagati da un'impresa localizzata in uno dei 248 Comuni oggetto del monitoraggio mostrano un lieve aumento rispetto a quelli pagati nel 2018 sia per i capannoni che per gli uffici (+0,5% per entrambe le tipologie).

Il risultato è stato determinato principalmente dallo sblocco delle aliquote dell'IMU e della TASI che, dal 2019, possono di nuovo essere ritoccate verso l'alto da parte dei Comuni.

Se consideriamo, gli otto anni della rilevazione 2012 - 2019 gli uffici hanno visto aumentare la pressione fiscale complessivamente dell'8,7%, pagando in media 618 euro in più: l'importo è, infatti, passato da 7.122 a 7.740 euro.

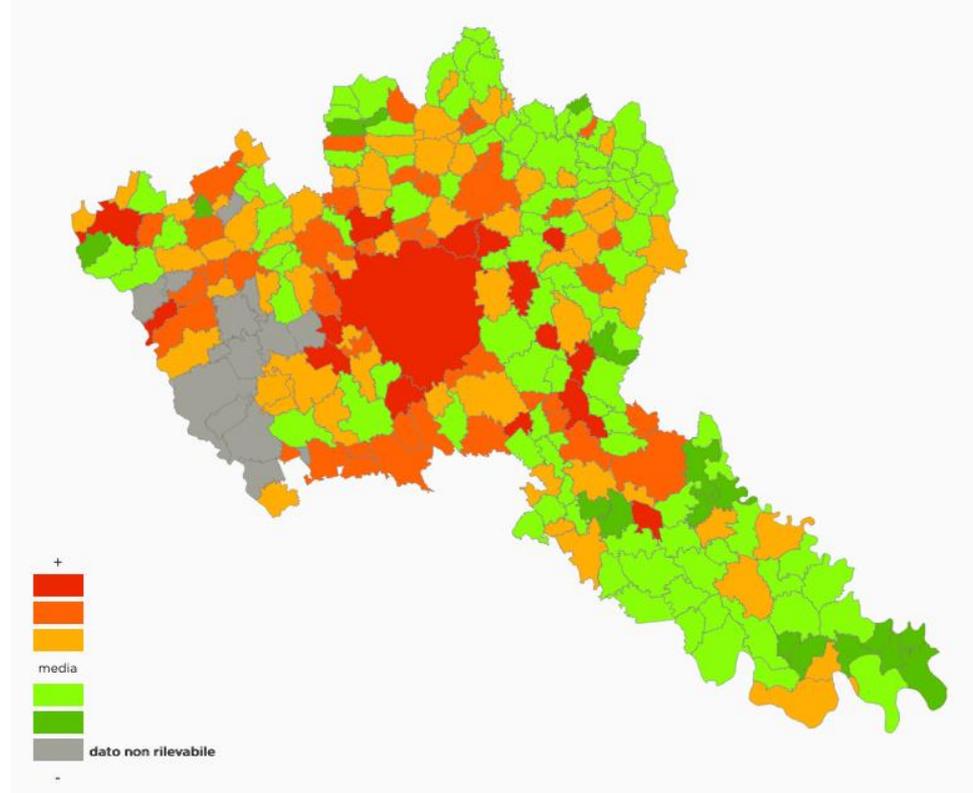
Quasi della stessa intensità è stato l'incremento della pressione fiscale locale sui capannoni industriali pari al 8,6%: l'importo è passato da 36.581 a 39.725 euro, con un incremento di 3.144 euro.

#### Pressione Fiscale complessiva – confronto 2012 – 2019



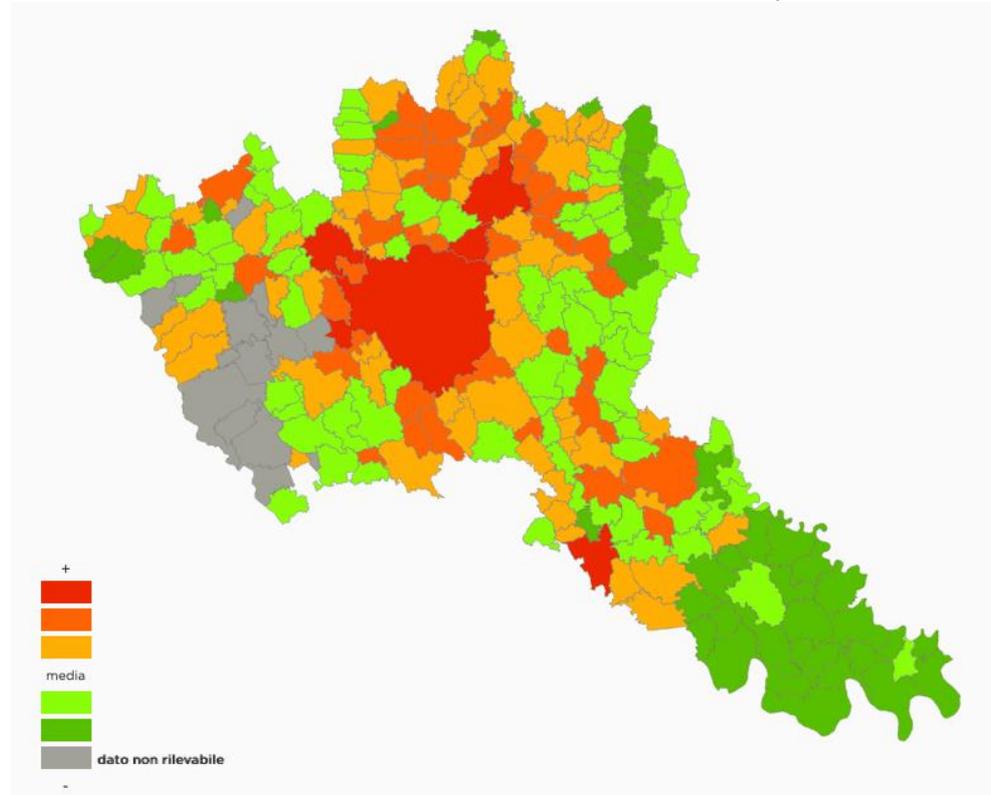
### Localizzazione esistente - Tributi complessivi di un capannone industriale

(esclusi Oneri di Urbanizzazione e Addizionale IRPEF) - Confronto rispetto alla media



### Localizzazione esistente - Tributi complessivi di un ufficio

(esclusi Oneri di Urbanizzazione e Addizionale IRPEF) - Confronto rispetto alla media



## Gli oneri di urbanizzazione in leggero aumento rispetto al 2018

Rispetto al 2018, gli oneri di urbanizzazione dei 248 comuni rilevati hanno manifestato un lieve incremento sia per gli uffici (+0,7%) che per i capannoni industriali (+0,8%). Dal 2012 l'incremento complessivo dei principali 100 comuni è stato di circa il 6% per entrambe le tipologie di immobili.

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.

## Il peso di IMU e TASI aumenta lievemente rispetto ai valori del 2018

Dal 2019 è venuto meno il divieto per i Comuni di aumentare le aliquote dell'IMU e della TASI. Ciò ha determinato da parte di alcune Amministrazioni Locali un ritocco verso l'alto delle aliquote deliberate nel 2018. In particolare, sono nove le Amministrazioni, tra quelle oggetto dell'indagine, che hanno aumentato il peso complessivo delle due imposte sia per gli uffici che per i capannoni. Un solo Comune (Meda) le ha riviste al ribasso per quanto riguarda gli uffici. Facciamo comunque presente che dal 2012 gli importi dovuti per queste imposte sono cresciuti complessivamente dell'11,7% per gli uffici e del 22,2% per i capannoni.

Nei 248 Comuni analizzati l'aliquota media IMU applicata ai capannoni e agli uffici si è attestata sullo 0,95%, mentre quella della TASI sullo 0,07%, entrambe in linea col 2018. I Comuni stanno pertanto esercitando una pressione fiscale pari all'82% rispetto a quella massima attuabile (che si sarebbe ottenuta applicando l'aliquota massima dell'1,06% per l'IMU e dello 0,08% per la TASI).

Negli ultimi anni abbiamo assistito a diversi casi di rimodulazione del carico fiscale tra IMU e TASI. La combinazione tra le due aliquote, infatti, dipende dalla politica fiscale delle amministrazioni locali, che hanno potuto spostare il carico impositivo dall'IMU alla TASI e viceversa nei limiti fissati dalla normativa. Ricordiamo infatti che la TASI, a differenza dell'IMU, è interamente deducibile dalle imposte sui redditi delle società pertanto risulta più conveniente per le imprese, a parità di gettito per il Comune, un maggiore carico sulla TASI rispetto all'IMU. Questo non sarà più possibile dal 2020, in quanto la Legge di Bilancio 2020 ha abrogato l'IMU e la TASI e ha introdotto una "nuova" IMU che assorbe le due imposte.

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% (tetto raggiunto da un terzo dei Comuni monitorati).

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

## In aumento la tassa sui rifiuti (TARI)

La TARI è la terza componente della cosiddetta IUC (Imposta Unica Comunale), che comprende anche l'IMU e la TASI.

In controtendenza rispetto agli ultimi anni, il 2019 ha evidenziato un aumento della tassa sui rifiuti sia per gli uffici che per i capannoni industriali (+ 1%). Dal 2012 nei principali 100 comuni la tassazione sui rifiuti è aumentata dello 0,1% per gli uffici e diminuita del 16,8% per i capannoni industriali.

La rilevazione delle tariffe della TARI 2019 ha riguardato soltanto 234 dei 248 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 e Monza e Brianza, nel 2019, sono stati registrati aumenti di oltre il 10% in 28 Comuni per gli uffici e in 29 per i capannoni industriali, mentre diminuzioni di oltre il 10% sono state osservate in 17 Comuni per gli uffici e in 17 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 oltre 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.

## Anche l'Addizionale Comunale IRPEF aumenta

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

Anche l'Addizionale Irpef rientra fra le imposte per le quali non è più in vigore il blocco verso l'alto delle aliquote. Nel 2019 19 comuni hanno deliberato un aumento, mentre soltanto 3 hanno deliberato una riduzione.

Fra i 248 comuni analizzati, 6 hanno deliberato di non applicare l'addizionale comunale ai propri cittadini.

## I Comuni con il livello di pressione fiscale più alto (IMU+TASI+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 3 capoluoghi. 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, Paullo e Rozzano.

Anche i capoluoghi Monza e Lodi si trovano in posizioni ad alta pressione fiscale: rispettivamente nella 13° e 19° 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 10.000 e 12.000 euro.

## Capannone

---

**Milano** è il Comune dove si paga di più con quasi 61.000 euro di imposte locali; a seguire **Sesto San Giovanni, Bollate, Paulo, Rozzano, Cologno Monzese e Melegnano** con importi compresi tra 53.000 e 59.000 euro.

## 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 3 capoluoghi, soprattutto nel lodigiano. In particolare, i 5 comuni con la pressione fiscale più bassa sono: **Cornavecchio, Castelnuovo Bocca d'Adda, Maccastorna, Fombio e Villa Cortese**.

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 **Castelnuovo Bocca d'Adda** con poco meno di 3.000 euro di imposte locali; a seguire **Maccastorna, Cornavecchio, Castiraga Vidardo, Fombio e Turano Lodigiano** con importi che non superano i 3.600 euro.

## Capannone

---

Il Comune meno caro è **Cornavecchio** con poco meno di 23.500 euro di imposte locali; a seguire **Villa Cortese, Castelnuovo Bocca d'Adda e Barlassina** con importi che non superano i 26.000 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 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>.

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.

- **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), **Milano** (2018), **Lissone** (2018), **Brugherio** (2018), **Lodi** (2019), **Seregno** (2019), **Carate Brianza** (2019) **Monza** (2019).

- **Agevolazioni per le start up e i nuovi insediamenti produttivi**

(esenzione/sospensione tributi locali).

1. **Milano:** Il Comune prevede una riduzione del 50% della TARI alle startup costituite da non più di 2 anni (Regolamento TARI 2016).
2. **Sesto San Giovanni:** il Comune esenta dal pagamento delle imposte locali per i primi due anni le startup e i nuovi insediamenti produttivi (Delibera del 2017). E' 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.

3. **Rho**: alle startup il Comune sospende il pagamento della tassa rifiuti nel primo anno di vita dell'azienda (Regolamento TARI del 2015 ART. 25).
4. **Buccinasco**: il Comune prevede per le nuove imprese esenzione dal pagamento della tasi per i primi tre anni di attività (Regolamento TASI 2017).

- **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).

- **IMU e TASI**

Rimodulazione del carico impositivo delle due imposte a favore di una maggiore deducibilità dalle imposte sui redditi per le imprese (IMU deducibile al 20% e TASI deducibile al 100%): **Linate** (2015), **Melzo** (2015), **Legnano** (2017), **San Vittore Olona** (2018), **Cerro Maggiore** (2019), **Sovico** (2019), **Vedano al Lambro** (2019), **Veduggio con Colzano** (2019) e **Lentate sul Seveso** (2019).

- **Semplificazione**

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

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

- **“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 2019 assumeranno personale di Garbagnate Milanese (Delibera G.C. n. 95 del 07.10.2019), già sperimentato nel 2016 e nel 2018.

- **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 Digitalizzazione. La sfida della digitalizzazione nelle imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi"
- N° 01/2019
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro - IV trim 2018" N° 02/2019
- "Finanziare le imprese in Italia e in Europa" N° 03/2019
- "7° Rapporto sulla fiscalità locale nei territori di Milano, Lodi e Monza e Brianza" N° 04/2019
- "Osservatorio fallimenti, pagamenti e rischio d'impresa" N° 05/2019
- "Osservatorio Welfare - 2018" N° 06/2019
- "Finanziare le imprese in Italia e in Europa" N° 07/2019
- "L'internazionalizzazione atenei Milano e Lombardia" N° 08/2019
- "Osservatorio Welfare Assolombarda Rapporto intermedio: trend 2019" N° 09/2019
- "Le iniziative dei comuni della città metropolitana di Milano a sostegno dello sviluppo economico" N° 10/2019
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro III trim 2019" N° 11/2019
- "Osservatorio fallimenti e rischio di credito delle imprese lombarde - 1 trimestre 2019" N° 12/2019
- "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

[www.assolombarda.it](http://www.assolombarda.it)  
[www.genioeimpresa.it](http://www.genioeimpresa.it)

