

REV.	DATA	DIS.	VER.	APP.	MODIFICHE E COMMENTI
A	19/06/2026	01	01	01	Prima emissione

COMUNE DI REGGELLO (FI)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

AI SENSI DELL'ART. 107 DELLA L.R. 65/2014

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE
NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE
PRODUTTIVA E UFFICI



UTILIZZATORE



LCI ITALY S.R.L.
Via Etruria 1, 50026 San Casciano in Val di Pesa (FI)
Tel. +39 055 8293411

COMMITTENTE - DEVELOPMENT MANAGER



Confluence s.r.l.
Via G.B. Pergolesi 27, 20124 Milano (MI)
Tel. +39 02 25 39 9820 www.confluencesrl.eu

PROGETTAZIONE STRUTTURALE



Ing. Pierini Christian
Via St. Marecchia 10/C, 47826 Verucchio (RN)
Tel. +39 0541 734573 dcingegneria.com

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA



MVL Progetti
Via V. Emanuele II, 180, 50134 Firenze (FI)
Tel. +39 0556266267 www.mvlprogetti.com

PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI E MECCANICI



STIA Palma & Pernechele
Via G.Bonomelli 3, 28100 Novara (NO)
Tel. +39 0321 62 46 41

Titolo
**RELAZIONE MONETIZZAZIONI E ONERI DI
URBANIZZAZIONE**

Data **22/06/2026**
Formato foglio **A4**
Scala

Commessa	Fase	Redatto	Lotto	Tipo	Asset / Zona	Numero	Rev.
18034	PD	MVL	211	DR	GN	013	A

Piano Urbanistico Attuativo

di iniziativa privata, ai sensi dell'art.107 della L.R. 65/2014

Comune di Reggello

Provincia di Firenze

Relazione oneri di urbanizzazione

Progetto per la realizzazione di un nuovo edificio
a destinazione produttiva e uffici

Giugno 2026

Nella presente relazione si procede alla determinazione del contributo di costruzione relativo all'intervento previsto dalla proposta di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. Toscana n. 65/2014.

Ai fini dello sviluppo del calcolo, si è fatto riferimento al "Regolamento per la determinazione degli oneri concessori" del Comune di Reggello, vigente alla data di redazione del presente elaborato e consultabile sul sito istituzionale dell'Ente.

In particolare, ai sensi dell'Art. 2 – "Determinazione degli oneri di urbanizzazione", commi 3 e 5, del suddetto Regolamento:

"3. Nella tabella di cui al seguente comma 5 sono fissati i valori unitari di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del Comune di Reggello, da moltiplicare per la Superficie Edificabile (SE). Ai sensi dell'art. 23, comma 7, del D.P.G.R. 39/R/2018, il volume edificato concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014. Per il calcolo delle superfici e dei volumi di riferimento si rimanda al successivo art. 5.

[...]

5. Le tabelle relative agli oneri di urbanizzazione per l'anno 2025 sono riportate nell'Allegato "B" del presente documento e pubblicate sul sito istituzionale del Comune."

Nel caso in esame, l'intervento è riconducibile alla categoria della *Nuova Edificazione a destinazione industriale/artigianale* localizzata in *Altre zone in T.U.*; conseguentemente, i valori unitari degli oneri di Urbanizzazione Primaria (U.P.) e Urbanizzazione Secondaria (U.S.) da assumere ai fini del calcolo sono quelli individuati nella tabella riportata di seguito, estratta dall'Allegato "B" del Regolamento sopra richiamato ed evidenziati in rosso.

TIPOLOGIA D'INTERVENTO	RIF. Legge 65/2014	Zona	Residenziale		Industriale o Artigianale	
			U.P. €/mc	U.S. €/mc	U.P. €/mq	U.S. €/mq
Nuova Edificazione Ristrutturazione urbanistica Addizione volumetrica	Art. 134 Comma 1 Lettera a-b-d-f-g	A	17,25	22,70	22,55	17,50
		B	23,00	30,25	30,10	23,30
		Altre Zone in T.U.	24,15	31,80	31,60	24,45
		Zone fuori dal T.U.	25,30	33,30	33,10	25,60

Applicando i valori unitari degli oneri di Urbanizzazione Primaria (U.P.) e Urbanizzazione Secondaria (U.S.), desunti dall'Allegato "B" del Regolamento comunale sopra richiamato, alla Superficie Edificabile (SE) prevista dal progetto oggetto della proposta di Piano Urbanistico Attuativo, pari a 17.307 mq, si ottengono i seguenti importi:

- Oneri di Urbanizzazione Primaria (U.P.): € 546.901,20;
- Oneri di Urbanizzazione Secondaria (U.S.): € 423.156,15.

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento risulta pertanto pari a € 970.057,35. Gli stessi verranno corrisposti dal Soggetto Attuatore al Comune di Reggello con le modalità previste nella Convenzione Urbanistica che verrà sottoscritta successivamente all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Come illustrato anche nella Relazione Tecnica, la Scheda Norma AT8 dello strumento urbanistico vigente del Comune di Reggello subordina l'attuazione dell'intervento oggetto della presente proposta di Piano Urbanistico Attuativo alla realizzazione e successiva cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle seguenti dotazioni territoriali pubbliche, comprensive delle relative aree:

- Area PP2 – Parcheggio Pubblico, con superficie minima pari a 4.000 m²;
- Area F2.2 – Verde Pubblico, con superficie minima pari a 2.000 m².

Le suddette opere di urbanizzazione non saranno realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore. In considerazione della sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 2 del "Regolamento per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione" e della relativa conferma da parte dell'Amministrazione Comunale, il Soggetto Attuatore provvederà alla corresponsione del corrispondente importo sostitutivo mediante monetizzazione delle opere stesse.

La monetizzazione sarà pertanto determinata in conformità alle disposizioni contenute nel "Regolamento per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione" vigente nel Comune di Reggello, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 130 del 27 novembre 2013.

Il valore di monetizzazione delle due opere pubbliche sarà determinato, approvato e corrisposto secondo le modalità di cui agli articoli 3, 4 e 5 del predetto regolamento, come sarà meglio precisato nella Convenzione Urbanistica del P.U.A.