

Opere interne, finiture e pavimentazione: quando si può fare in edilizia libera?

Massetti, pavimentazioni, redistribuzioni interne senza creazione di nuova volumetria, demolizioni di murature e realizzazione di travi non richiedono il permesso di costruire, essendo riconducibili all'edilizia libera o, al più, alla manutenzione straordinaria soggetta a CILA.

di [Matteo Peppucci](#) – 27.07.2026

Una recente sentenza del TAR Salerno chiarisce i limiti applicativi del permesso di costruire per gli interventi interni sugli edifici. Massetti, pavimentazioni, intonaci, redistribuzioni degli spazi, demolizione e ricostruzione di tramezzi e opere analoghe, in assenza di incremento di volumetria o trasformazione dell'organismo edilizio, rientrano nell'edilizia libera o nella manutenzione straordinaria soggetta a CILA. L'articolo analizza i criteri distintivi tra interventi assentibili senza permesso e opere che, invece, richiedono un titolo edilizio maggiore, con particolare riferimento alla legittimità delle ordinanze di demolizione.

Finiture, pavimentazioni e redistribuzione spazi: permesso o edilizia libera?

[Opere interne](#), [finiture](#) e [pavimentazione](#) in edilizia libera o al massimo con [CILA](#)? Sì, è possibile, al ricorrere di determinati requisiti, con la demolizione che, in questi casi, è da annullare in quanto illegittima.

E' successo nell'illuminante caso della sentenza 864/2026 del Tar Salerno, che ha accolto il ricorso contro l'ordinanza comunale per la demolizione di alcune opere all'interno di un'unità immobiliare, giudicate dalla PA locale abusive.

Il Comune, quindi, aveva **qualificato come abusivi anche massetti, pavimentazioni, redistribuzioni interne, demolizioni di murature e realizzazione di travi**. Secondo il giudice, però, tali opere, per come descritte nello stesso provvedimento comunale, **non richiedevano il permesso di costruire**, essendo riconducibili all'edilizia libera o, al più, alla manutenzione straordinaria soggetta a **CILA**.

L'ordinanza di demolizione

L'immobile era già stato interessato da una precedente ordinanza di demolizione del 2018, annullata dal TAR nel 2019. In quella sede era stato accertato che soggiorno e cucina costituivano porzioni legittime e preesistenti, mentre alcuni bagni e locali deposito erano compresi in una domanda di condono ancora pendente, sulla quale il Comune avrebbe dovuto pronunciarsi prima di adottare misure repressive.

Nel 2026 il Comune ha emanato una nuova ordinanza, contestando ulteriori opere realizzate proprio all'interno delle volumetrie già esaminate: massetti nei depositi, modifiche interne di soggiorno e cucina, nuovi servizi igienici, pavimentazioni, intonaci, demolizioni di murature e inserimento di travi.

Il massetto nei locali deposito

Al piano interrato era stato realizzato, sul terreno vegetale, un **massetto in calcestruzzo allo stato grezzo, di circa 23 e 9 metri quadrati**, all'interno dei due locali deposito compresi nella domanda di condono.

Il TAR ha escluso che un simile intervento richiedesse il permesso di costruire. Il massetto non aveva creato nuovi volumi, superfici o un diverso organismo edilizio, ma costituiva una **lavorazione interna di finitura del piano di calpestio**. Per la sua consistenza non poteva quindi giustificare una sanzione demolitoria, tanto più che riguardava locali già sottoposti a un procedimento di condono non ancora definito.

Pavimentazioni e opere di finitura

La stessa conclusione vale per il **rifacimento delle pavimentazioni e degli intonaci interni**. Si tratta di **opere di manutenzione che non incidono sui parametri urbanistici ed edilizi essenziali**, non determinano aumenti volumetrici e non modificano la sagoma dell'edificio.

Anche la **pavimentazione esterna**, le **panchine in muratura**, il **parapetto**, la **rimozione di un cordolo** e la **posa a secco di elementi in pietra** sono state considerate, per come descritte nell'ordinanza, opere prive di consistenza tale da richiedere un autonomo titolo edilizio.

La redistribuzione di soggiorno e cucina

Il Comune aveva contestato la demolizione della precedente zona cucina, la realizzazione di un salotto, la **trasformazione di un ripostiglio in bagno** e gli interventi sugli impianti.

Il TAR ha ricordato che soggiorno e cucina erano già stati riconosciuti come legittimi e preesistenti dalla sentenza del 2019. Gli **interventi successivi avevano determinato soltanto una diversa distribuzione interna degli spazi**, senza la creazione di nuova volumetria.

La modifica della disposizione interna dei locali, anche quando comporta la demolizione o costruzione di tramezzi e l'adeguamento degli impianti, rientra ordinariamente nella manutenzione straordinaria realizzabile con CILA, purché non siano interessate le parti strutturali in modo tale da trasformare l'organismo edilizio.

Edilizia libera 2026: la guida operativa per i professionisti tecnici

L'edilizia libera non è una zona franca dalla normativa. Il professionista tecnico che assevera - anche implicitamente - la legittimità di un intervento "senza titolo" si assume responsabilità precise su cinque livelli di verifica paralleli. Questa guida operativa, aggiornata al 2026, ricostruisce l'intero quadro normativo post Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024, conv. L. 105/2024), con flowchart decisionali, confronti tra strutture esterne, tolleranze costruttive a scalare e la scala sanzionatoria completa. Un vademecum pensato per chi opera ogni giorno sul campo.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Demolizioni di murature e realizzazione di travi

Ulteriori contestazioni riguardavano la **realizzazione di un bagno mediante una nuova parete**, la **demolizione di porzioni murarie** e l'inserimento di una trave in cemento armato. Il Comune aveva calcolato incrementi di superficie utile di circa 0,80 e 1,20 metri quadrati.

Secondo il ricorrente, tali aumenti derivavano soltanto dall'eliminazione dello spessore delle murature e non da un effettivo ampliamento dell'involucro. Il TAR ha accolto questa impostazione: le **opere costituivano redistribuzioni interne, non ampliamenti volumetrici o nuove costruzioni**.

La **presenza di una trave o l'intervento su murature** può richiedere gli adempimenti strutturali e, a seconda dei casi, un titolo diverso dalla semplice attività libera. Tuttavia, **non comporta automaticamente la necessità del permesso di costruire** né legittima, da sola, l'ordine di demolizione dell'intervento complessivo.

Ricorso accolto: demolizione illegittima!

Il giudice ha valutato le opere sulla base della descrizione contenuta nella stessa ordinanza comunale. Da essa non emergevano nuove volumetrie, trasformazioni sostanziali o interventi riconducibili alla nuova costruzione o alla ristrutturazione edilizia pesante.

Massetti, finiture, pavimentazioni e redistribuzioni interne apparivano quindi **realizzabili senza titolo oppure mediante CILA**. Non essendo necessario il permesso di costruire, il Comune non poteva applicare la sanzione demolitoria.

FAQ TECNICHE: Opere interne, pavimentazione, spostamento tramezzi in edilizia libera | Ingenio

Quando massetti e pavimentazioni possono essere realizzati in edilizia libera?

Massetti, pavimentazioni e opere di finitura non richiedono il permesso di costruire quando non determinano aumento di superficie o volumetria, non modificano la sagoma dell'edificio e non alterano l'organismo edilizio. Si tratta, di regola, di interventi di manutenzione o completamento.

La redistribuzione interna dei locali richiede il permesso di costruire?

No, se gli interventi consistono nella diversa disposizione degli ambienti mediante demolizione o realizzazione di tramezzi, senza incremento volumetrico o modifiche sostanziali dell'edificio. In questi casi l'intervento rientra normalmente nella manutenzione straordinaria realizzabile mediante CILA.

La realizzazione di una trave in cemento armato comporta sempre il permesso di costruire?

Non necessariamente. L'inserimento di elementi strutturali può richiedere gli adempimenti previsti dalla normativa sulle opere strutturali e, nei casi previsti, un diverso titolo edilizio, ma non implica automaticamente la qualificazione dell'intervento come ristrutturazione edilizia pesante.

Quando un'ordinanza di demolizione può risultare illegittima?

L'ordine di demolizione è illegittimo se le opere contestate, valutate nella loro effettiva consistenza, sono riconducibili all'edilizia libera o alla manutenzione straordinaria e non richiedono il permesso di costruire. L'amministrazione deve qualificare correttamente l'intervento prima di applicare le sanzioni.

Quali elementi distinguono la manutenzione straordinaria dalla ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire?

Il criterio decisivo è rappresentato dagli effetti dell'intervento sull'immobile. In assenza di nuove volumetrie, ampliamenti, modifiche della sagoma o trasformazioni sostanziali dell'organismo edilizio, le opere interne restano normalmente nell'ambito della manutenzione straordinaria o dell'edilizia libera e non richiedono il permesso di costruire.

Leggi anche

[**Spostamento di tramezzi e rimozione infissi: cosa dice il TU Edilizia? Quando serve il permesso?**](#)

[**Accorpamento edifici tra ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria: le differenze**](#)

[**Opere interne e di manutenzione esterna: occorre il titolo abilitativo in aree vincolate?**](#)

[**Spostamento di tramezzature e modifiche distributive interne: CILA o SCIA?**](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*