



TUTTO QUELLO CHE  
DEVI SAPERE SULLA

**UNI11473**

CHE RIGUARDA LE TUE  
PORTE TAGLIAFUOCO E CHE  
I MANUTENTORI ORDINARI  
NON TI DICONO

Il primo e unico report che ti dice senza compromessi cosa devi assicurarti che faccia il tuo manutentore tagliafuoco per mettere veramente in sicurezza la tua azienda e che ti spiega come riconoscere un manutentore valido da uno che invece ti sta creando problemi che dovrai gestire in futuro.

## La normativa delle porte tagliafuoco.

Finalmente la guida per avere un'azienda SICURA AL 100%, dormire sonni tranquilli e non a vere morti sulla coscienza.

Mi capita spesso, parlando con i potenziali clienti o peggio vedendo cosa dichiara e propone la concorrenza, di rendermi conto di quanto in realtà questa normativa sia una grande sconosciuta, anche tra gli addetti ai lavori antincendio, come pure tra i cosiddetti "professionisti".

Questo porta inevitabilmente tutti (tanto i clienti quanto i 9/10 dei fornitori sulla piazza) a sottovalutare le problematiche connesse alle chiusure tagliafuoco, con insospettite e a volte pesanti conseguenze.

Ho quindi deciso di scrivere questo report per aiutare tutti coloro che si trovano a dover decidere relativamente alla sicurezza di un edificio e di tutte le persone che quotidianamente ci lavorano o vi sono ospitate per permettergli di fare la scelta di sicurezza che realmente vogliono e non farsi abbindolare dai soliti furbetti bravi a presentarsi ma non altrettanto bravi a fare seguire i fatti alle parole.

Piccola premessa: perché mi permetto di darti indicazioni? Mi chiamo Stefano Pensa e sono uno specialista delle porte tagliafuoco e fondatore di MAINDOOR, il primo servizio Manutenzione Correttiva per porte tagliafuoco e di REPDOOR, l'unico servizio di riparazione porte tagliafuoco che preferisce riparare piuttosto che sostituire la chiusura danneggiata.

Uno dei miei primi incarichi dopo la laurea in Ingegneria Civile, è stato organizzare il servizio post-vendita per un'azienda produttrice di chiusure tecniche, quindi il montaggio e tutto quanto connesso.

L'area che mi appassionava maggiormente era il tagliafuoco, le porte tecniche per eccellenza, ma mi sono presto reso conto che la loro posa e assistenza richiedevano competenze a livello organizzativo e anche pratico che allora (oltre 20 anni fa) nessuno riusciva a soddisfare.

Ho quindi pensato di creare un servizio così specializzato nel tagliafuoco per poter affrontare e risolvere tutte le problematiche connesse a questo tipo di porte.

Da allora i miei clienti hanno potuto dimenticarsi del problema porte: il tipo di assistenza che propongo, la Manutenzione Correttiva permette di mantenere il massimo livello di efficienza quotidiano, assicura così la precisa funzione in caso di incendio e riduce i costi di impianto prolungando la vita delle chiusure.

In questi 20 anni, però, qualcosa nel settore è cambiato.

Finalmente è stata emessa una normativa (la UNI11473) che riconosce allarga il concetto di antincendio alle porte tagliafuoco, riconoscendone la giusta importanza e dando delle indicazioni utili e precise per la loro manutenzione, ottenendo di sensibilizzare le aziende ed un'attenzione alla sicurezza che prima non c'era.

Dall'altro, però, ho con grande disappunto visto tantissimi fornitori (serramentisti, fabbri, estintoristi ed anche aziende generaliste di prestigio) lanciarsi sulla marmellata senza però preoccuparsi di formarsi correttamente, attrezzarsi e in molti casi nemmeno informarsi! – con il risultato di offrire ai clienti servizi che sono vere e proprie truffe in quanto non eseguono nemmeno lontanamente quanto prescritto dalla normativa dando però nel contempo al cliente la falsa sicurezza di assolvere agli obblighi di legge e di essere quindi “al sicuro”.

L'idea che mi sono fatto in questi 20 anni di esperienza professionale e mi sento di affermare è che la maggior parte di coloro che si trovano ad occupare posizioni di responsabilità per conto delle loro aziende e delle persone che vi lavorano o transitano, sono persone responsabili, attente alla qualità di quello che scelgono e che vogliono una sicurezza reale non fittizia, e mai sceglierebbero di affidarsi a fornitori che non offrono quello che promettono, causando costi maggiori alle loro aziende e prendendo alla leggera il rischio di esporre edifici e persone a pericoli concreti in caso di incendio.

Ecco perché ho pensato di fare un po' di chiarezza in questa materia così complessa e sottovalutata e spero davvero che possa esserti utile a valutare più adeguatamente le scelte per la sicurezza della tua azienda.

---

### **Sicuro di sapere (e di essere in regola) con la UNI11473?**

Innanzitutto è importante sapere che la norma (UNI 11473-1) divide le operazioni da farsi sulle chiusure tagliafuoco in due grandi aree: quelle che l'utente può svolgere da solo e quelle per il quale deve affidarsi a professionisti e per professionisti si intende con caratteristiche tecniche definite dalla stessa norma (UNI11473-2).

Le operazioni che l'utente può svolgere in proprio, senza necessità di formazione alcuna, competenze particolari o attrezzatura specifica è la **SORVEGLIANZA** e cioè il controllo visivo delle porte e la relativa segnalazione di eventuali anomalie.

Le operazioni che invece vanno affidate a ditte specializzate si riferiscono al **CONTROLLO PERIODICO, MANUTENZIONE ORDINARIA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA.**

Vediamo nel dettaglio ognuna di queste tre aree in modo che tu sappia una volta per tutte se i tuoi manutentori rispondono o no alle richieste di un Imprenditore o Responsabile della Sicurezza davvero accorto che vuole una sicurezza senza compromessi per la propria azienda e per le persone che vi lavorano

---

### CONTROLLO PERIODICO:

Si tratta una verifica da svolgersi almeno due volte l'anno (ogni semestre) e che prevede la compilazione del rapporto di intervento e l'aggiornamento del cartellino di controllo della porta.

*E fino a qui ci siamo con quello che fa la quasi totalità dei fornitori di questo servizio che molti hanno la sfacciataggine di chiamare "manutenzione"...*

Ma prevede anche che questa verifica sia articolata in ben 9 operazioni specifiche (alcune delle quali si estendono fino a 7 sotto-operazioni) atte ad effettuare un controllo dettagliato e molto competente che garantisce l'integrità e quindi anche l'affidabilità della chiusura in caso di emergenza.

Queste operazioni prevedono:

- Verifica presenza marchio di conformità del produttore
- Verifica esistenza di ritegni impropri
- Verifica guarnizioni
- Verifica fissaggio e giochi
- Verifica integrità costruttiva
- Verifica integrità costruttiva
- Verifica dispositivi di apertura
- Verifica dispositivi di auto-chiusura
  
- Verifica coordinatore della sequenza di chiusura
- Verifica dei dispositivi di ritegno

Si prevedono inoltre definite competenze tecniche e specifiche attrezzature per eseguire le operazioni **OBBLIGATORIE DA ESEGUIRSI AD OGNI CONTROLLO** ma ne parlerò meglio più avanti.

---

### MANUTENZIONE ORDINARIA

Si tratta della sistemazione di piccole anomalie come la sostituzione di minuterie o accessori di uso corrente danneggiati o logorati dall'uso, operazioni come lubrificazione e registrazione delle componenti della chiusura, il tutto eseguibile con attrezzature non particolari o di livello straordinario.

La norma qui è molto ben fatta, perché con buonsenso consiglia di effettuare la manutenzione ordinaria abbinata al controllo periodico in quanto appare poco sensato eseguire tutte le operazioni di controllo prescritte senza poi effettuare le migliorie necessarie e fattibili subito, che sono comunque obbligatorie e che, effettuate durante il controllo periodico, migliorano la funzionalità delle chiusure da subito, senza i costi e i tempi aggiuntivi di un'ulteriore intervento e soprattutto senza lasciare le chiusure in uno stato di non sicurezza per il tempo necessario alla segnalazione delle anomalie, redazione e valutazione di preventivi di manutenzione ordinaria e attese di attuazione dei lavori.

Apparirebbe inoltre stupido, controllare cose come la lubrificazione di determinati componenti smontando parti dei componenti di una chiusura e non provvedere direttamente alla sua ottimizzazione, dato che si è già lì.

---

### MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Questi sono interventi di riparazione più consistenti e comunque occasionali (ad esempio a seguito di urto o di tentativi di effrazione, etc.) , che richiedono materiale particolare o attrezzatura non di uso comune e vanno quindi programmati a parte.

---

## COSA C'È CHE NON VA?

Se sei una persona attenta e che ci tiene a sapere quello che i fornitori fanno effettivamente nella sua azienda, ti sarai accorto che la maggioranza dei servizi di così detta “manutenzione” (ma non si potrebbe nemmeno correttamente definire CONTROLLO PERIODICO) eseguono la SORVEGLIANZA, aggiornando però le targhette e a volte compilando un rapporto di intervento.

Ma è evidente che se chi esegue questo “controllo” lo fa senza nessun tipo di attrezzatura, impiega 1 minuto per ogni porta e soprattutto non fa seguire un rapporto dettagliato che specifica l'esito dei controlli per ogni chiusura, allora NON STA ESEGUENDO QUANTO PRESCRITTO DALLA NORMATIVA con tutta una serie di conseguenze per l'utente che possono essere riassunte in:

- Rotture per mancanza di manutenzione che porteranno prima o poi a inefficienze e costi di riparazione invece evitabili
- Non funzionamento delle chiusure in caso di incendio
- Responsabilità in quanto non si è effettuato quanto previsto dalla normativa
- Riduzione dei tempi di vita di una chiusura e quindi più frequenti sostituzioni con tutti gli incomodi che comportano (opere murarie, fermi delle attività lavorative, costi, etc.)

Chiaro poi che simili “servizi” vengono addebitati a 5€ a porta (prezzo impossibile per chi offre un servizio professionale e serio e che se ne assume anche la responsabilità che in questo caso è penale) cifra che è stata definita dal MAIA (associazione per la sicurezza di manutentori, assemblatori ed installatori) PARI AD UNA TRUFFA ai danni dei clienti.

Capito perché sono così indignato da scrivere questo report?

### SE IL TUO FORNITORE NON LO FA...

Quindi ricapitolando per essere il più chiari e precisi possibile, se il tuo fornitore:

1. NON si presenta con personale COMPETENTE e QUALIFICATO (specifico poi cosa PRESCRIVE la norma a questo proposito)
2. NON UTILIZZA ATTREZZI ma “lavora” a mani libere
3. NON HA UN REGISTRO o elenco sul quale prendere nota delle anomalie riscontrate
4. NON IMPIEGA ALMENO 10 minuti per porta (tempo minimo per effettuare tutte le verifiche così come prescritte, e parliamo di persona ESPERTA, con ANNI DI COMPETENZA, QUALIFICATA e CHE CONOSCE GIA' LE PORTE non qualcuno alla prima verifica o che si presenta per la prima volta in azienda)



In tutti questi casi, il tuo "MANUTENTORE" NON STA FACENDO QUELLO CHE LA NORMA PRESCRIVE E TU NON STAI ASSOLVENDO AGLI OBBLIGHI DI LEGGE INCARICANDO LUI E NON UN FORNITORE ADEGUATO

Se il tuo fornitore:

- NON FA SEGUIRE AL CONTROLLO PERIODICO UNA RELAZIONE DETTAGLIATA con la specifica di ogni anomalia riscontrata, porta per porta

Allora o hai le porte appena installate da un professionista serio senza nessun tipo di problema (ma in ogni caso dovrebbe farti avere una dichiarazione che le tue porte non hanno evidenziato nessuna anomalie e sono rispondenti a quanto prescritto dalla norma, oppure il tuo "MANUTENTORE" NON STA FACENDO QUELLO CHE LA NORMA PRESCRIVE E TU NON STAI ASSOLVENDO AGLI OBBLIGHI DI LEGGE INCARICANDO LUI E NON UN FORNITORE ADEGUATO

Da ultimo, se il tuo fornitore fa tutte queste cose ma non effettua alcuna operazione direttamente migliorativa sulla porta e cioè se guarda, segnala ma non fa quella che viene definita dalla norma MANUTENZIONE ORDINARIA allora il tuo "Manutentore" sta assolvendo agli obblighi di legge ma non sta facendo il tuo interesse facendoti pagare ulteriormente un lavoro di adeguamento che poteva fare direttamente durante il controllo con risparmio di tempo e di costi.

Ovviamente supponendo che ti segnali tutto quello che non va e ti sottoponga preventivo di Manutenzione Ordinaria, altrimenti ho i miei dubbi che qualcuno che non sia in grado di fare le operazioni in questione sia in grado di rilevare le anomalie come dovrebbe.....

Adesso il quadro generale dovrebbe esserti più chiaro, ma ci tengo a specificare che la normativa si compone di altri due sezioni (il testo di queste due è di difficile reperimento in rete, ma lo metterò a disposizione di chi fosse interessato ad approfondire durante l'appuntamento di Valutazione Stato Zero) e precisamente:

---

### UNI11473-2 REQUISITI DELLE ORGANIZZAZIONI CHE EROGANO IL SERVIZIO.

Questa sezione della norma specifica che le aziende che si occupano di posa in opera o effettuano la manutenzione alle porte resistenti al fuoco debbano:

1. Eseguire le attività operose conformemente alla UNI11473-1 (che abbiamo visto sopra)
2. Possedere procedure adeguate per la corretta esecuzione incluse le risorse strumentali
3. Possedere risorse umane adeguatamente formate all'intervento su porte resistenti al fuoco (e qui vediamo il prossimo paragrafo)

Appare quindi evidente che i fornitori “improvvisati” che si occupano principalmente di tutt’altro, in assenza di procedure specifiche da eseguire su ogni singola porta, senza organizzazione documentale e senza certificazioni ed abilitazioni del proprio personale **NON POSSA ESSERE CONSIDERATO SOGGETTO ADEGUATO AD ESSERE INCARICATO DELLA MANUTENZIONE ALLE CHIUSURE TAGLIAFUOCO.**

## **UNI11473-3 - REQUISITI DELL’INSTALLATORE O MANUTENTORE.**

Quest’ultima sezione della norma specifica le competenze tecniche e le relative certificazioni, abilitazioni e qualifiche che il personale incaricato di effettuare le operazioni deve avere per essere considerato idoneo.

Ora, a parte il fatto che il personale addetto alla manutenzione deve avere frequentato corsi di abilitazione professionale e poterne mostrare i relativi certificati, penso sia evidente a questo punto che anche le abilità tecniche e l’esperienza effettiva ed il percorso di formazione seguito in azienda debbano essere imprescindibili per poter effettuare le operazioni sopra indicate.

## **PERCHÉ È IMPORTANTE RISPETTARE LA NORMATIVA.**

Mi preme a questo punto evidenziare un fatto troppo spesso sottovalutato: una chiusura tagliafuoco è una porta, uno scorrevole o una vetrata che è stata appositamente studiata per isolare una zona dal fuoco e dai fumi in caso di incendio essa è dotata di particolari meccanismi che si azionano ad ogni apertura che la mantengono chiusa, o ne garantiscono l’autochiusura in caso di incendio.

Resta però sempre una porta che deve anche rispondere a delle esigenze logistico lavorative dell'edificio in cui è installata e comunque deve funzionare tutti i giorni continuativamente.

Il problema sta nel fatto che si tratta di porte TECNICHE dotate di CERTIFICAZIONI che ne LIMITANO le possibilità e condizioni di intervento, i modi in cui questi interventi devono essere svolti e gli accessori o i pezzi di ricambio che si possono utilizzare; pena la decadenza delle certificazioni.

Questo significa che se chi dovrebbe controllare le porte non è in grado di valutare correttamente un particolare componente o stato di usura la porta non funzionerà correttamente e questo significa che la serratura si bloccherà (impedendo l'apertura o la chiusura della porta) che il selettore non assicurerà la corretta sequenza di chiusura (lasciando la porta aperta) il perno non autochiuderà la porta ad ogni apertura.

Queste possono anche sembrare scocciature di poco conto, ma di fatto impediranno alle porte di funzionare correttamente in caso di incendio, impedendo la compartimentazione prevista del locale e mettendo quindi in pericolo le persone che vi si dovessero trovare e anche gli stessi immobili.

### **ALTRI PROBLEMI DA CONSIDERARE:**

Anche senza voler considerare l'aspetto sicurezza, è evidente che delle chiusure tagliafuoco correttamente controllate, lubrificate, sbloccate e registrate avranno meno problemi di rottura o emergenze e che si manterranno nel tempo più a lungo con chiari risparmi da parte del proprietario.

Devo inoltre segnalare che la grande maggioranza di rotture o sostituzioni possono essere preventivamente risolte da un'accurata segnalazione post manutentiva, permettendo quindi di intervenire quando il problema è piccolo e poco costoso.

### **LA SOLUZIONE:**

Spero che questo report, sebbene non brevissimo, ti possa essere stato utile nel chiarirti meglio quello che comporta una manutenzione ben fatta e quali sono i rischi che corri nel non scegliere un fornitore esperto che possa garantirtela.

In questi 20 anni, ho messo a punto una tipologia di manutenzione, la Manutenzione Correttiva, che unisce le due fasi di CONTROLLO PERIODICO e MANUTENZIONE ORDINARIA al fine di ridurre al minimo i rischi, le inefficienze ed anche i costi per il cliente. Ho ideato delle PROCEDURE standardizzate specifiche per ogni tipologia di chiusura e creato un PERCORSO FORMATIVO per il mio personale che dura ben 4 anni, ma garantisce competenza e capacità risolutiva, oltre ad essere preparati per interfacciarsi efficacemente con il cliente interferendo il meno possibile con le sue attività lavorative. Questo anche considerando i diversi settori di appartenenza dell'attività del cliente.

Inoltre, i report post-manutenzione che forniamo sono dettagliati, approfonditi e studiati per fare comprendere anche gli aspetti tecnici, dividendo tre aree di gravità per permettere al responsabile di avere in qualsiasi momento sotto controllo la situazione e di poter prendere le migliori decisioni in autonomia.

Da ultimo ho creato un sistema per dimezzare i tempi di risoluzione e dei costi in caso di interventi urgenti

Tutto questo nel corso di 20 anni in cui ho applicato la mia formazione tecnica per sviluppare il miglior servizio possibile, che comprendesse ogni aspetto del tagliafuoco. Infatti, a differenza degli altri che si occupano anche di altre cose (estintori, serrande, portoni a libro, formazione e molto altro) io mi sono specializzato **ESCLUSIVAMENTE NEL TAGLIAFUOCO** e posso quindi indubbiamente vantare una esperienza di gran lunga maggiore dei concorrenti che si occupano anche di altro.

Se anche tu, sei stanco di avere a che fare con generalisti improvvisati e di assumertene il rischio e vuoi relazionarti con esperti con un sistema professionale sviluppato e testato negli ultimi 18 anni, richiedi l'appuntamento di valutazione **STATO ZERO** per avere un check up della situazione **REALE** delle tue porte, un'analisi **APPROFONDITA** delle tue esigenze e l'identificazione **PRECISA** della soluzione più adatta al tuo edificio ed alla tua attività.

**Clicca qui per richiedere l'appuntamento di  
valutazione STATO ZERO**

**>>>> QUI <<<<<**