



GUIDA PRATICA / EDIZIONE 2026

Dodici domande prima della brochure di locazione

Le faccia prima di firmare un contratto di rendering per un magazzino o un capannone industriale. Uno studio valido risponde a tutte e dodici in una mail. Quello sbagliato tace quando Lei chiede come mantiene fedeli ai disegni baie di carico e altezze utili.

DA QUI SI PARTE

Ogni errore si vedeva prima della firma

I progetti di rendering di magazzini e capannoni industriali raramente falliscono per la qualità dell'immagine. Una scatola bianca sotto un cielo azzurro c'è in ogni portfolio. Falliscono per i cinque motivi qui sotto, e ognuno si poteva notare già nella prima mail, se qualcuno avesse fatto la domanda giusta.

COSA HA PROMESSO LA CALL COMMERCIALE

COSA SCOPRE ALLA SECONDA SETTIMANA

01	«Fotorealistico, naturalmente»	Una lunga scatola grigia a mezzogiorno, ripresa dall'angolo peggiore. Nessuno vede il fronte uffici, il verde o gli accessi, cioè ciò che fa affittare l'edificio.
02	«Seguiamo i Suoi disegni»	Numero di baie, dimensioni dei portoni, altezze utili e profondità del piazzale si discostano dai disegni. Un tenant 3PL li confronta con la scheda tecnica prima ancora dei Suoi investitori.
03	«Le opzioni sono semplici»	Ogni opzione di colore del rivestimento e di fronte uffici viene preventivata come una vista nuova. Quattro opzioni costano quattro volte, e le inquadrature non coincidono più.
04	«Anche le viste aeree»	La vista aerea dell'area arriva da un altro fornitore, in un altro stile, con un piazzale che non corrisponde alle viste dalla strada.
05	«Saremo pronti»	Le immagini arrivano dopo il comitato degli investitori, l'esame in Comune o il lancio della pre-locazione. Nessuna di queste date si sposta per un render in ritardo.

Non sta scegliendo un portfolio. Sta scegliendo un processo.

Le dodici domande delle prossime due pagine mettono alla prova il processo. Ognuna corrisponde a uno degli errori qui sopra, e ognuna ha una risposta verificabile.



Rendering di produzione Maverick Frame.

IL TEST, PRIMA PARTE

Domande da 1 a 6: disegni, opzioni, scadenze

Le invii così come sono. Non cerca entusiasmo: cerca numeri, nomi e date. Anche una risposta vaga è una risposta.

CHIEDA

UNA BUONA RISPOSTA SUONA COSÌ

LASCI PERDERE SE

1. Che cosa vi serve da noi per iniziare a modellare l'edificio?

Una planimetria, i prospetti e il layout delle baie di carico; una foto da drone dell'area aiuta. Per un concept, uno schizzo, l'impronta a terra e il numero di baie.

«Prima ci mandi un modello 3D finito.»

2. Come mantenete portoni di carico, altezze utili, profondità del piazzale e sosta dei semirimorchi fedeli ai disegni?

I Suoi disegni e la scheda tecnica sono il riferimento vincolante, ogni anteprima viene verificata su di essi, con camion e persone in scala reale.

«I magazzini sono standard, usiamo un modello di libreria.»

3. Come calcolate il prezzo delle opzioni di rivestimento, colore e fronte uffici sullo stesso modello?

Un prezzo per variante da inquadrature fisse su un modello già costruito, molto sotto una vista nuova.

Ogni opzione preventivata come un render nuovo.

4. Quando vedrei la prima bozza, a partire dalla consegna dei disegni completi?

Un numero di giorni lavorativi, da 3 a 5 per un'immagine, da 1 a 2 settimane per un primo set di esterni e interni, e che cosa significa «completi».

«Il prima possibile» o nessun numero.

5. Che cosa succede se il comitato degli investitori o l'esame in Comune vengono anticipati di una settimana?

Un'opzione urgente con un prezzo: circa metà del tempo per circa il 40% in più.

«Ce la faremo», senza un prezzo.

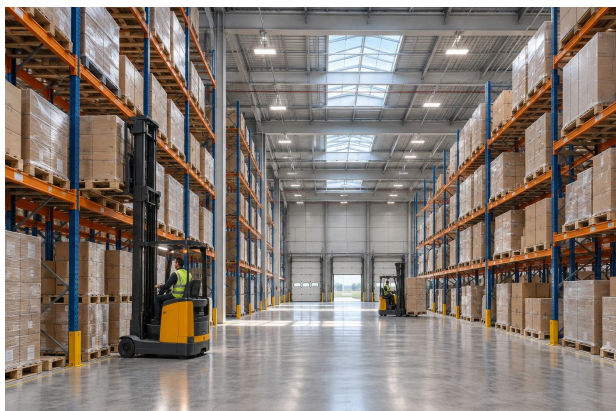
6. Quanti round di revisione sono inclusi e che cosa conta come un round?

Un numero fisso, di norma due in bozza e uno sul finale, dove un round è un unico elenco consolidato.

«Revisioni illimitate.»

Perché le domande 2 e 3 contano di più

Un capannone industriale viene giudicato da chi legge le schede tecniche. Un operatore 3PL, un fleet manager o la Sua impresa design & build vede subito un numero di baie sbagliato o un camion che non riesce a manovrare, e un investitore che confronta le opzioni di facciata ha bisogno ogni volta della stessa inquadratura. Entrambe le cose dipendono da come lo studio costruisce il modello prima di iniziare.



Rendering di produzione Maverick Frame.

IL TEST, SECONDA PARTE

Domande da 7 a 12: viste aeree, permessi, video, file

CHIEDA	UNA BUONA RISPOSTA SUONA COSÌ	LASCI PERDERE SE
7. Potete mostrare l'intera area dall'alto nello stile delle viste dalla strada?	Sì, dallo stesso modello: edifici, piazzali, parcheggi, accessi e fasce verdi, inseriti in una foto da drone o in una mappa reale.	«Per le aeree c'è un altro team.»
8. Dallo stesso modello si può ricavare un sorvolo o un walkthrough?	Sì, con percorso di camera o storyboard concordati prima del render e durata dichiarata subito.	«Per quello serve un partner.»
9. Come mostrate edificio, traffico pesante e schermature per l'esame in Comune?	Volumi fedeli nel contesto reale, visti dalla strada e dalle case vicine, con verde e luci dove li prevede il progetto.	«Lo rendiamo bello; la precisione spetta all'architetto.»
10. In quali formati consegnate per investitori, pratica edilizia, brochure di locazione e sito web?	Risoluzione per presentazione e stampa, formati web, social e per gli annunci di pre-locazione, concordati prima delle inquadrature.	«Mandiamo JPEG, li ridimensiona Lei.»
11. Quanto costa la fase successiva, l'allestimento per un nuovo tenant o un secondo edificio?	Meno della prima, perché modello, inquadrature, luci e materiali si riusano.	Ogni fase quotata come progetto nuovo.
12. Chi modellerà e renderizzerà il progetto, e una parte viene subappaltata?	Ruoli con nome nel team interno, un NDA prima di ricevere i disegni, nulla pubblicato senza approvazione.	«La nostra rete», una pausa, il silenzio.

10 - 12

BUONE RISPOSTE: INCARICHI LO STUDIO E CHIEDA PER ISCRITTO LA DATA DELLA PRIMA BOZZA

7 - 9

CHIEDA UNA VISTA DI PROVA A PAGAMENTO PRIMA DI IMPEGNARSI SUL SET

0 - 6

LASCI PERDERE, PER QUANTO FORTE SEMBRI IL PORTFOLIO

La 12 è la domanda che gli studi evitano

Il subappalto è comune e non sempre negativo; il problema è nascondere. Un edificio non ancora finanziato o autorizzato non va mostrato a chi non ha firmato un NDA, e un layout delle baie sbagliato non si corregge con un team che non può contattare.



Rendering di produzione Maverick Frame.

LA INVII

Una mail, tre studi, un giorno

Copi la mail qui sotto, compili i campi tra parentesi e la invii a tre studi nello stesso giorno. Confronti le risposte una accanto all'altra: le differenze emergono già dalla prima risposta, non dal portfolio.

LA MAIL DA INVIARE

01	Oggetto	Render di capannone industriale per [progetto]: preventivo e dodici domande
02	Riga 1	Ci servono [numero] viste di [un magazzino / un polo logistico / uno stabilimento / una stazione di servizio] per [gli investitori / l'esame in Comune / la brochure di locazione / il CdA] entro il [data].
03	Riga 2	In allegato, o dopo la firma del nostro NDA: la planimetria, i prospetti, il layout delle baie di carico, una foto da drone dell'area e due riferimenti.
04	Riga 3	Vi chiediamo di rispondere alle dodici domande qui sotto con numeri e nomi, non con forchette.
05	Riga 4	Incolli le domande da 1 a 12 delle pagine 03 e 04.
06	Riga 5	Decideremo entro una settimana dal ricevimento di tutte e tre le risposte.

Che cosa hanno in comune le buone risposte

Sono brevi. Rispondono in giorni lavorativi e in dollari, fanno i nomi delle persone, offrono un NDA e Le rivolgono una o due domande sulle baie di carico e sull'area.

Che cosa risponderemmo noi

I nostri numeri sono nella pagina successiva, nello stesso formato, così può valutarci con lo stesso test.



Rendering di produzione Maverick Frame.

QUANTO COSTA

Prezzi di mercato e condizioni, per verificare qualsiasi preventivo

Intervalli osservati sul mercato nel 2026, dal freelance allo studio. Li usi per verificare qualsiasi preventivo, compreso il nostro.

LAVORO COMMISSIONATO	FREELANCE	STUDIO
Immagine esterna, singola	\$100 - 300	\$250 - 600
Immagine interna, singola	\$120 - 350	\$300 - 700
Pacchetto, 5 - 8 viste	\$600 - 1.500	\$1.500 - 4.000
Animazione, al minuto	\$1.000 - 3.000	\$3.000 - 8.000

I nostri tempi e le condizioni di revisione standard. Sono quelli che indichiamo in preventivo, a meno che un progetto non richieda altro, e in quel caso lo diciamo prima di iniziare.

FASE O DELIVERABLE	STANDARD MAVERICK FRAME
Prima bozza di un'immagine	Da 3 a 5 giorni lavorativi da un brief completo
Immagini finali, pacchetto da 5 - 8	Da 2 a 3 settimane, bozze comprese
Animazione fino a un minuto	Da 4 a 6 settimane, prima storyboard e anteprima
Round di revisione inclusi	Due in fase di bozza, uno sull'immagine finale
Cosa conta come un round	Un unico elenco di commenti consolidato, inviato in una volta
Consegna urgente	Metà del tempo per circa il 40% in più, se il calendario lo consente

Scelga uno studio prima che la scadenza diventi un'emergenza

I progetti più costosi che vediamo non sono quelli con un brief scritto male. Sono quelli affidati nel panico, dopo che il primo fornitore ha fallito e la data di lancio non si è spostata. Valuti uno o due studi finché nulla è urgente.

Due parole sul lavoro in-house: un solo artista 3D ha bisogno di una decina di abbonamenti software, di una workstation e di una serie di competenze affini, dalla modellazione e l'illuminazione alla post-produzione e alla comunicazione con il cliente. Conviene solo se quella persona lavora a pieno ritmo ogni giorno. Al di sotto, i conti favoriscono da soli l'esternalizzazione.

IL PASSO SUCCESSIVO

Ci mandi quello che ha già

Piante, un modello, fotografie o una bozza di brief, nello stato in cui sono. Le risponderemo con perimetro, prezzo e le domande che li determinano, per iscritto e senza una chiamata commerciale.

Il modulo di contatto	maverickframe.com/contacts/
Progettazione capannoni industriali	maverickframe.com/it/soluzioni/progettazione-capannoni-industriali/
Oppure, semplicemente,	risponda alla mail con cui ha ricevuto questa guida.

Scritta da chi legge questi brief

Dim Kuzmenko è co-fondatore di Maverick Frame Studio. Le cifre di questa guida vengono dalla nostra casella di posta e dal nostro listino, non da un sondaggio di settore.