



GUIDA PRATICA / EDIZIONE 2026

Dodici domande prima del dossier per gli investitori

Le faccia prima di firmare un contratto di rendering di condomini e palazzine. Uno studio valido risponde a tutte e dodici in una mail. Quello sbagliato tace quando Lei chiede come mantiene ogni tipologia di appartamento fedele ai disegni.

DA QUI SI PARTE

Ogni errore si vedeva prima della firma

I progetti di rendering di condomini raramente falliscono sulla qualità dell'immagine. Facciate al crepuscolo e piscine sul tetto sono in ogni portfolio. Falliscono sui cinque punti qui sotto, e ognuno si poteva notare già nella prima mail, se qualcuno avesse fatto la domanda giusta.

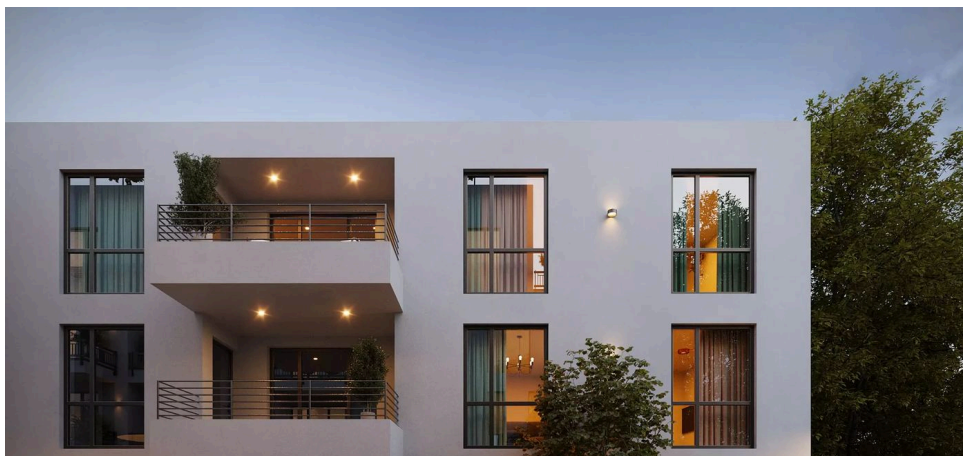
COSA HA PROMESSO LA CALL COMMERCIALE

COSA SCOPRE ALLA SECONDA SETTIMANA

01	«Fotorealistico, naturalmente»	La facciata principale è bellissima. Gli spazi comuni e gli appartamenti campione restano disegni piatti, e chi gestisce le locazioni non ha niente da mostrare.
02	«Seguiamo i Suoi disegni»	Numero di piani, balconi e arretramenti si discostano dal progetto. La commissione edilizia confronta la vista con i prospetti e chiede perché non coincidono.
03	«I capitolati di finitura sono semplici»	Ogni capitolato di finitura e ogni tipologia di appartamento viene preventivata come una vista nuova. Tre capitolati costano tre volte tanto, e le inquadrature non coincidono più.
04	«Anche le viste aeree»	La vista aerea del sito arriva da un altro fornitore, in un altro stile, con un edificio che non corrisponde alle viste dalla strada.
05	«Saremo pronti»	Le immagini arrivano dopo l'incontro con gli investitori, la seduta della commissione 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, varianti, 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?	Il modello CAD, BIM o SketchUp dell'architetto o i disegni, il capitolato delle finiture e la planimetria del lotto; una foto del sito aiuta. Per un concept, uno studio volumetrico e un brief.	«Prima ci mandi un modello 3D finito.»
2. Come mantenete piani, balconi, arretramenti e materiali fedeli ai disegni?	I disegni e il capitolato delle finiture del Suo architetto sono il riferimento vincolante, e ogni anteprima viene verificata su di essi.	«Ricostruiamo la facciata a occhio dal prospetto.»
3. Come calcolate il prezzo dei capitolati di finitura e le tipologie degli appartamenti campione?	Un prezzo per variante da inquadrature fisse su un modello già costruito, molto inferiore a quello di una vista nuova.	Ogni capitolato preventivato come un render nuovo.
4. Quando vedrei la prima bozza, a partire da 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 si intende per «completi».	«Il prima possibile» o nessun numero.
5. Che cosa succede se l'incontro con gli investitori o la seduta della commissione edilizia vengono anticipati di una settimana?	Un'opzione urgente con un prezzo preciso: 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, e un round definito come un unico elenco consolidato di correzioni.	«Revisioni illimitate.»

Perché le domande 2 e 3 contano di più

Un condominio viene giudicato da persone che controllano i disegni. La banca confronta le viste con il business plan, la commissione edilizia conta i piani e gli arretramenti e l'agente immobiliare confronta le tipologie fianco a fianco. Entrambe le risposte 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: spazi comuni, permessi, video, file

CHIEDA

UNA BUONA RISPOSTA SUONA COSÌ

LASCI PERDERE SE

7. Potete renderizzare lobby, spazi comuni e terrazza sul tetto nello stesso stile degli esterni?

Sì, dallo stesso modello dell'edificio: lobby, ufficio locazioni, fitness, coworking, piscina e terrazza sul tetto, illuminati e allestiti come un unico stile di vita.

«Gli interni li fa un altro team.»

8. Dallo stesso modello si può ricavare un video walkthrough o un tour 3D dell'appartamento?

Sì, con un percorso della camera o uno storyboard concordati prima del render e la durata dichiarata in anticipo.

«Per quello ci appoggiamo a un partner.»

9. Come mostrate l'edificio dalla strada e dalle case vicine per la commissione edilizia?

Volumi fedeli nel loro contesto reale, dalla strada e dall'alto, con vegetazione e schermature dove le prevedono i disegni.

«Lo rendiamo bello; la precisione è compito dell'architetto.»

10. In quali formati consegnate per la presentazione, la commissione, il sito web e la brochure per le locazioni?

Risoluzione per presentazione e stampa, formati web, teli di cantiere, social e pubblicità per la messa a reddito, concordati prima delle inquadrature.

«Mandiamo dei JPEG, li ridimensiona Lei.»

11. Come calcolate il prezzo della fase successiva o un nuovo edificio sullo stesso lotto?

Meno della prima: modello del sito, inquadrature, luci e materiali si riutilizzano, quindi ogni nuova fase costa meno.

Ogni fase preventivata come un progetto nuovo.

12. Chi esattamente modellerà e renderizzerà il progetto, e qualche parte viene subappaltata?

Persone con nome e ruolo nel team interno dello studio, un NDA prima che i disegni passino di mano, nulla pubblicato senza approvazione.

«La nostra rete», una pausa o 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 AFFIDARE L'INTERO SET

0 - 6

LASCI PERDERE, PER QUANTO FORTE SEMBRI IL PORTFOLIO

La domanda che gli studi evitano di più è la 12

Il subappalto è diffuso e non sempre è un male. Il problema è nascondere. Un edificio non ancora finanziato o approvato non dovrebbe finire nelle mani di persone che non hanno firmato un NDA con Lei, e una facciata sbagliata non si corregge con un team con cui non Lei è permesso parlare.



Rendering di produzione Maverick Frame.

LA INVII

Una mail, tre studi, un giorno

Copi la mail qui sotto, completi le 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 del condominio [progetto]: preventivo e dodici domande
02	Riga 1	Ci servono [numero] viste di [un condominio in vendita / una palazzina in affitto / un complesso build to rent / un edificio a uso misto] per [gli investitori / la commissione edilizia / la vendita su carta / la messa a reddito] entro il [data].
03	Riga 2	In allegato, o dopo la firma del nostro NDA: i disegni o il modello dell'architetto, il capitolato delle finiture, la planimetria del lotto 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, indicano le persone coinvolte, offrono un NDA e Le rivolgono una o due domande sulle tipologie di appartamento e sugli spazi comuni.

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/
------------------------------	---

Rendering di condomini	maverickframe.com/it/soluzioni/rendering-condomini-palazzine/
-------------------------------	---

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.