



GUIDA PRATICA / EDIZIONE 2026

Dodici domande prima che le visite finiscano senza un sì.

Le faccia prima di firmare un contratto di rendering per uffici. Uno studio serio risponde a tutte e dodici in una mail. Quello sbagliato tace quando il conduttore chiede un'opzione Cat B.

PER COMINCIARE

Ogni errore era visibile prima della firma

I progetti di rendering per uffici raramente falliscono sulla qualità delle immagini. Facciate in vetro e lobby luminose sono in ogni portfolio. Falliscono sui cinque punti qui sotto, e ognuno si sarebbe potuto individuare già nella prima mail, se qualcuno avesse chiesto.

COSA PROMETTEVA LA CALL COMMERCIALE

COSA SCOPRE ALLA TERZA SETTIMANA

01	«Mostreremo lo spazio al meglio»	I conduttori non riescono a immaginare un piano vuoto. Il piano arriva come un solaio vuoto con qualche scrivania sparsa. Nessuno vede dove ottanta persone lavorerebbero, si riunirebbero e pranzerebbero, e le visite finiscono senza una decisione.
02	«Un look di prestigio per l'edificio»	Ogni ufficio sembra l'ennesimo cubo di vetro. Sedie di libreria, luce piatta e uno skyline generico. La lobby potrebbe essere quella dell'edificio in fondo alla strada, e nulla nelle immagini sostiene il canone.
03	«Grandi viste da ogni piano»	La vista dal piano è inventata. Dal dodicesimo piano si vede uno skyline di repertorio. Il primo agente che conosce la zona se ne accorge, e con lui ogni conduttore in visita.
04	«Le revisioni non sono un problema»	Il layout cambia a ogni conduttore. Il secondo conduttore vuole un altro layout Cat B. Ogni modifica è quotata come un nuovo render, e la scena resta a qualcun altro.
05	«Pronti per il lancio della locazione»	Il marketing deve partire prima che l'edificio sia pronto. Le immagini arrivano quando gli agenti commercializzano già sulle piante, e la brochure va in stampa con dei segnaposto.

Non sta scegliendo un portfolio. Sta scegliendo un metodo.

Le dodici domande delle prossime due pagine mettono alla prova il metodo. 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: piano, vista, data

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

CHIEDA QUESTO

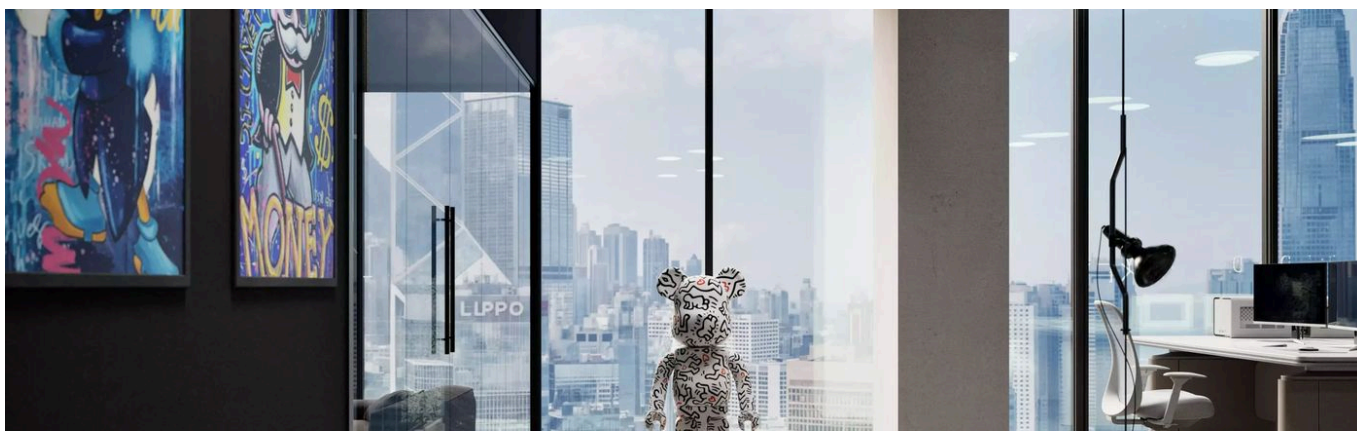
UNA BUONA RISPOSTA SUONA COSÌ

LASCI PERDERE SE

1. Che cosa vi serve da noi prima di allestire un piano tipo?	Le piante dei piani, il layout di prova o lo space plan con il numero di persone, il capitolato Cat A e il tipo di conduttore a cui si affitta.	«Ci mandi solo i disegni, all'arredo pensiamo noi.»
2. Come ottenete la vista e la luce naturale reali da ogni piano?	Contesto modellato da planimetria, mappe e foto del sito, ogni inquadratura posta sul piano che mostra, il sole impostato secondo l'orientamento.	«Usiamo uno sfondo di città.»
3. Potete modellare gli arredi e le finiture previsti, non pezzi di libreria?	Sì, dal capitolato FF&E e dai file dei produttori, con i pezzi e i materiali principali concordati prima della modellazione.	«In libreria abbiamo sedie molto simili.»
4. Quando vedrei la prima bozza, a partire da un brief completo?	Un numero di giorni lavorativi: da 3 a 5 per un'immagine, da 2 a 3 settimane per un set da 5 a 8 viste, e che cosa significa «completo».	«Il prima possibile», o nessun numero.
5. Che cosa succede se il lancio della locazione si anticipa di una settimana?	Un'opzione urgente con un prezzo: circa metà del tempo per circa il 40% in più.	«Ci organizziamo», senza alcun prezzo.
6. Quanti round di revisione sono inclusi, e che cosa conta come un round?	Un numero fisso, di solito due in fase di bozza e uno sull'immagine finale, dove un round è un unico elenco consolidato.	«Revisioni illimitate». Significa che nessuno le ha prezzate.

Perché le domande 2 e 3 contano di più

L'agente e il conduttore sono i due pubblici che un render di uffici non può ingannare. L'agente conosce la strada e la vista da ogni piano, il progettista del conduttore riconosce una sedia di libreria al primo sguardo. In entrambi i casi decide ciò che lo studio chiede prima di iniziare.



Rendering di produzione Maverick Frame.

IL TEST, SECONDA PARTE

Domande da 7 a 12: conduttori, formati, file

CHIEDA QUESTO	UNA BUONA RISPOSTA SUONA COSÌ	LASCI PERDERE SE
7. Quando un conduttore cambia il layout, che cosa aggiornate?	La scena esistente: layout di prova o finiture si sostituiscono nel modello e si renderizzano di nuovo le stesse inquadrature.	Un nuovo preventivo per ogni layout, da zero.
8. Potete mostrare lo stesso piano al grezzo, Cat A e Cat B dalla stessa inquadratura?	Sì, come varianti di una sola scena, così le tre immagini si affiancano nel kit per gli agenti.	«Sarebbero tre progetti separati.»
9. La scena di lavoro viene archiviata dopo la consegna?	Sì, così il prossimo conduttore, una ristrutturazione o il video del trasloco partono da lì.	Dopo la consegna esistono solo i JPEG finali.
10. In quali formati consegnate per brochure, kit per gli agenti e sito web?	Risoluzione di stampa per la brochure, file leggeri per il sito e i portali immobiliari, formati per i social, concordati prima di impostare le inquadrature.	«Mandiamo dei JPEG, poi li ridimensiona Lei.»
11. Un video walkthrough e i tour a 360° possono nascere dallo stesso modello?	Sì, con uno storyboard prima del rendering e una risposta chiara su dove sono ospitati i tour e come si aprono dal telefono.	«Per quello coinvolgeremmo un partner.»
12. Chi esattamente modellerà e renderizzerà l'edificio, e qualche parte viene affidata ad altri?	Ruoli con nome nel team interno dello studio, oppure un onesto «sì, la libreria di figure e verde» con il motivo.	«Il nostro network», una pausa, o silenzio.

10 - 12

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

7 - 9

CHIEDA UNA VISTA DI PROVA A PAGAMENTO PRIMA DI CONFERMARE IL PACCHETTO

0 - 6

LASCI PERDERE, PER QUANTO FORTE SEMBRI IL PORTFOLIO

La domanda che gli studi schivano più spesso è la numero 12

Il subappalto è comune e non sempre è un male. Il problema è nascondere: una vista sbagliata o un lancio mancato non si risolvono con un team con cui non Le è permesso parlare. La ponga senza giri di parole e ascolti quanto tempo richiede la risposta.



Rendering di produzione Maverick Frame.

LO INVII

Una mail, tre studi, un giorno

Per fare il test non serve una call. Incolli la mail qui sotto, alleggi ciò che ha già e la invii contemporaneamente ai tre studi della Sua rosa. Le risposte arrivano entro un giorno lavorativo, e di solito la differenza è evidente già dal secondo paragrafo.

LA MAIL DA INVIARE

01	Oggetto	Rendering per [edificio], preventivo e dodici domande
02	Riga 1	Ci servono [numero] viste di [nuovo edificio per uffici / piani ristrutturati / allestimento per un conduttore] a [città] per [finanziamento / iter urbanistico / prelocazione / trasloco] entro il [data].
03	Riga 2	In allegato: piante dei piani, prospetti, layout di prova o capitolato Cat A, capitolato FF&E, foto del sito e due riferimenti.
04	Riga 3	Vi chiediamo di rispondere alle dodici domande qui sotto con numeri e nomi, non con intervalli.
05	Riga 4	Incollare le domande da 1 a 12 delle pagine 03 e 04.
06	Riga 5	Decideremo entro una settimana dal ricevimento delle tre risposte.

Cosa hanno in comune le buone risposte

Sono brevi. Rispondono in giorni lavorativi e in dollari, fanno i nomi delle persone e Le rivolgono una o due domande sul conduttore target e sui piani da mostrare.

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 per uffici	maverickframe.com/it/soluzioni/rendering-uffici/
Oppure, semplicemente,	risponda alla mail con cui ha ricevuto questa guida.

Scritta da chi legge questi brief

Dim Kuzmenko è il 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.