

GUIDA PRATICA / EDIZIONE 2026

Il Comune guarda la foto, non il render: 7 scatti da fare prima di tutto

Fotoinserimento per pratica edilizia e immagini per la rigenerazione urbana: perché lo scatto di base decide il risultato, i sette punti di ripresa da preparare, gli errori che fanno dubitare chi valuta e cosa chiarire prima con il Suo tecnico.

Dim Kuzmenko
Co-fondatore, Maverick Frame Studio
maverickframe.com

IL PROBLEMA

Un fotoinserimento vale quanto la foto su cui poggia

Nel fotoinserimento il progetto viene inserito in una fotografia reale. Se la foto è presa dal punto sbagliato, con l’obiettivo sbagliato o nella stagione sbagliata, il miglior modello produce un’immagine che non dimostra nulla, o che dimostra la cosa sbagliata.

Chi valuta una pratica edilizia o un’autorizzazione paesaggistica non cerca un’immagine bella. Cerca di capire come l’intervento cambia ciò che si vede oggi: dalla strada, dalla piazza, dal punto panoramico. Il fotoinserimento risponde a questa domanda solo se lo scatto di partenza è onesto e ripetibile.

C’è anche una questione di tempi: la foto va fatta quando il luogo è ancora com’è oggi, prima di demolizioni, ponteggi o potature. Dopo, l’esistente non esiste più, e nessun modello lo ricostruisce in modo credibile. Lo stesso vale per la rigenerazione urbana: il quartiere di oggi, fotografato bene, è il termine di confronto su cui si giudica il progetto.

Cosa l’immagine deve dimostrare

- Altezza e ingombro rispetto agli edifici vicini
- Visibilità dai punti da cui si guarda davvero
- Materiali e colori nel contesto reale
- Ciò che resta, ciò che sparisce, ciò che si aggiunge

Cosa la rende inutilizzabile

- Un grandangolo spinto che rimpicciolisce il volume
- Scatti dall’alto che nessun passante vedrà mai
- Alberi in piena foglia che nascondono tutto
- Nessun dato su dove e come è stata presa la foto

Quali viste servono, quante e con quali elaborati lo stabiliscono il Comune e gli enti competenti, e la risposta cambia da caso a caso e da territorio a territorio. Prima di fotografare, lo verifichi con l’ufficio tecnico o con il Suo tecnico: questa guida non sostituisce quella verifica.

GLI SCATTI

Sette punti di ripresa da preparare prima del render

Servono una buona macchina fotografica, un cavalletto e una mattina di cielo pulito. Ogni scatto è una base per il fotoinserimento o un riferimento per il modello.

SCATTO	COME	PERCHÉ
Dalla strada principale	Ad altezza d’occhio, con una focale che non deformi	È la vista di chi passa, la prima che viene guardata
Dal marciapiede opposto	Frontale, con i due edifici vicini interi nel quadro	Confronto diretto di altezze e allineamenti
Dal punto panoramico	Belvedere, piazza, strada in quota, se esistono	Dove il paesaggio è tutelato, può essere la vista decisiva
Da lontano	Dalla distanza a cui l’edificio entra nel profilo	Mostra l’effetto sullo skyline o sul crinale
Dall’accesso	Dall’ingresso al lotto, alla piazza o al parco	Racconta l’esperienza d’uso, utile anche per la consultazione
Stesso punto, altra stagione	Se possibile, con gli alberi spogli	Evita il sospetto di nascondere il volume dietro il verde
Riferimenti misurabili	Elementi di altezza nota ben visibili nel quadro	Permettono di collocare il modello con precisione

Annoti per ogni foto posizione, altezza dell’obiettivo, focale e ora. Senza questi dati lo studio ricostruisce la camera per tentativi; con questi la ricostruisce, e Lei può verificarla.

LE TRAPPOLE

Quattro errori che fanno dubitare chi valuta

Nessuno di questi nasce in malafede. Ma chi esamina un fotoinserimento li conosce tutti, e ne basta uno per mettere in discussione l’intera tavola.

01 La focale che mente

Un grandangolo spinto allontana e rimpicciolisce il nuovo volume. Anche se involontario, chi controlla lo nota e comincia a dubitare di tutto il resto. Meglio una focale neutra e uno scatto in più.

02 La camera messa a occhio

Il modello va collocato nella foto con la stessa posizione e la stessa focale della macchina, non adattato finché «sembra giusto». Servono un rilievo o misure note: è questo che rende l’inserimento verificabile.

03 La luce di un altro giorno

Il sole del render deve essere quello della foto: stessa direzione, stessa ora. Un edificio illuminato da un lato diverso dal resto della strada si stacca dal contesto e sembra un collage.

04 Il verde che nasconde

Alberi aggiunti, siepi più alte, fogliame dove oggi non c’è: ammorbidiscono l’impatto e sono i primi elementi messi in discussione. Il verde esistente e quello di progetto vanno distinti e dichiarati.

Per la rigenerazione urbana

Nelle consultazioni pubbliche il pubblico non legge le tavole. Accanto ai fotoinserimenti tecnici, chieda poche viste ad altezza d’occhio con persone e usi reali: la piazza di sabato mattina, la strada di sera. Hanno uno scopo diverso, e vanno presentate come tali.

PRIMA DI INIZIARE

Cosa chiarire, raccogliere e controllare sul risultato

Il fotoinserimento si prepara prima di aprire qualsiasi software. Questa è la sequenza, nell’ordine giusto.

Da chiarire con l’ufficio tecnico o con il Suo tecnico

- ☐ Quali punti di vista saranno richiesti o attesi
- ☐ Se servono viste da aree di paesaggio tutelato
- ☐ Formato e numero delle tavole della pratica

Da consegnare allo studio

- ☐ Foto originali, non compresse, con i dati di scatto
- ☐ Punti di ripresa segnati in planimetria
- ☐ Rilievo o misure di riferimento
- ☐ Piante, prospetti e sezioni di progetto
- ☐ Materiali e colori di facciata
- ☐ Progetto del verde, esistente e nuovo

Da controllare sul risultato

- ☐ Le altezze sono coerenti con quelle dei vicini?
- ☐ Sole e ombre corrispondono alla foto?
- ☐ Verde esistente e di progetto sono distinguibili?



Rendering di produzione Maverick Frame.

LAVORARE CON UNO STUDIO

Quanto costa, e come scrivere il brief

Le due domande che ci vengono fatte prima di ogni altra. Entrambe le risposte sono brevi.

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

Intervalli di mercato che siamo disposti a pubblicare, in dollari. Tempi di consegna e numero di round di revisione non compaiono deliberatamente: i nostri variano troppo per tipo di progetto per essere dati come riferimento, e un numero inventato qui sarebbe peggio di nessun numero.

Come scrivere il brief: più corto è meglio

È il contrario di quello che quasi tutti immaginano. Quattro cose:

- Cosa serve — **quante immagini, e di cosa**
- Le piante e i prospetti, così come sono
- Qualche immagine di riferimento per atmosfera e luce
- Una riga chiara su a cosa *servono* le immagini

Gonfiare un lavoro piccolo in un capitolato di cinquanta pagine è controproducente: preso alla lettera produce un risultato brutto e disorienta chi esegue. Dichiari l'intenzione e lasci il dettaglio a chi lo fa ogni giorno.

L'errore che costa di più

L'errore più frequente non è scegliere il fornitore sbagliato. È il **tempismo**. Si cerca solo dopo che il primo fornitore ha già fallito e la scadenza incombe, e a quel punto si sceglie nel panico.

Valuti e ingaggi partner di rendering **prima** di averne bisogno. Uno, meglio più d'uno, briefati e pronti. Costa un pomeriggio adesso e salva un progetto dopo.

10+
ANNI DI RENDERING E NARRAZIONE VISIVA

350+
MARCHI E AGENZIE SERVITI NEL MONDO

95%
TASSO DI SODDISFAZIONE DEI CLIENTI

40%+
DELLE COMMESSE INCLUDE GIÀ MOVIMENTO O 360

MAVERICK
FRAME
STUDIO

Quando l'immagine deve reggere, parli con noi

Siamo uno studio CGI: rendering architettonico e di prodotto, modellazione 3D, animazione, tour 360 e VR. Dieci anni, oltre 350 marchi e agenzie, e il tipo di lavoro che resta corretto anche quando qualcuno conta le finestre.

Ci mandi le piante e una riga su a cosa servono le immagini. Riceverà perimetro e prezzo, senza obbligo di usare né l'uno né l'altro.

INIZI DA QUI

maverickframe.com/contacts

GUARDI I LAVORI

maverickframe.com/gallery

SCRITTO DA

Dim Kuzmenko

Co-fondatore



Rendering di produzione Maverick Frame. · Gli intervalli sono valori di mercato 2026 e non costituiscono un preventivo.