



GUIDA PRATICA / EDIZIONE 2026

Cinque fasi. Un modello dell'ufficio. Una volta, non quattro.

Quali render ordinare dal finanziamento al trasloco, che cosa porta con sé il modello dell'edificio e il budget di ogni fase, a tariffe di uno studio di fascia media.

DA DOVE PARTIRE

Quattro fornitori, quattro modelli, un solo edificio

I progetti di uffici raramente sfiorano il budget per un singolo render. Lo sfiorano perché ogni fase compra i propri visual da chi è più vicino in quel momento: il contatto del broker per il dossier di finanziamento, quello dell'architetto per il permesso, il fornitore dell'agenzia di locazione per la brochure, quello del progettista d'interni per il conduttore.

Ognuno modella di nuovo l'edificio dagli stessi disegni, e ogni set è un po' diverso dal precedente: un altro tono della facciata, un altro skyline, un piano tipo allestito in tre modi diversi. L'altra perdita è il tempismo. I render dei piani si ordinano quando gli agenti commercializzano già sulle piante, e il conduttore vede un'opzione Cat B per la prima volta quando l'allestimento è già prezzato.

COMPRATO FASE PER FASE

PIANIFICATO COME UNA ROADMAP

01	Ogni fase rimodella l'edificio dai disegni	Un solo modello dell'edificio, aggiornato man mano che il progetto evolve
02	Immagini per il finanziamento e per il permesso che non coincidono	Viste Finanza e Permesso renderizzate dalla stessa scena
03	Un piano tipo riallestito per ogni brochure e ogni conduttore	Una sola scena del piano, riallestita per ogni layout di prova e opzione Cat B
04	Render dei piani commissionati dopo l'avvio della commercializzazione	Set di Prelocazione pianificato mentre l'iter urbanistico è ancora in corso
05	Video di lancio partito da un file vuoto	Walkthrough e tour a 360° realizzati in scene che esistono già

Il modello è il patrimonio. Le immagini sono il risultato.

Un edificio modellato sui disegni, nel contesto che ha davvero, è la voce di costo più alta di qualsiasi visual per uffici. Se resta a un solo studio e viene aggiornato mentre il progetto evolve, ogni set successivo è luci, inquadrature e rendering, non modellazione.



Rendering di produzione Maverick Frame.

LA ROADMAP

Cosa ordinare in ogni fase e cosa si conserva

Le cinque fasi qui sotto sono quelle della nostra pagina sugli uffici. Per ognuna: cosa ordinare, chi lo guarda e cosa eredita la fase successiva invece di pagarlo di nuovo.

FASE	VISUAL DA ORDINARE	CHI LI USA	COSA SI RIUSA
Finanza	L'edificio nel contesto, le sue caratteristiche ESG e un piano tipo allestito	Investitori, banche, partner finanziari	Il modello dell'edificio e del contesto, la scena del piano tipo
Permesso	Viste ad altezza d'occhio, volumi nel contesto, spazi pubblici e viste notturne	Commissioni urbanistiche, commissioni per il paesaggio, giurie di concorso	Inquadrature esterne, materiali di facciata, il contesto reale
Prelocazione	Lobby, piano tipo, servizi e terrazze	Agenti di locazione, la brochure, il kit per gli agenti, il sito web	Scene di lobby e servizi, il set di inquadrature del piano
Allestimento	Zonizzazione, finiture e opzioni di arredo sul piano del conduttore	La direzione dell'occupante, l'impresa di allestimento	I layout dei conduttori sulle stesse inquadrature
Lancio	Un video walkthrough, tour a 360° e formati social	Il lancio della locazione, il trasloco del personale, la stampa	Una libreria di scene per il prossimo conduttore e le ristrutturazioni

Parta da dove si trova

Se è già in fase di prelocazione, ordini ora i render di lobby, piano tipo e servizi e chiedi che il piano sia costruito come una scena che accetta layout diversi, con inquadrature fisse, conservata in archivio. È questo che permette alle opzioni di Allestimento di ogni conduttore e al walkthrough di Lancio di riusarla invece di ripartire da zero.

Non tutti gli edifici attraversano le cinque fasi. Una ristrutturazione può partire dalla Prelocazione, un proprietario che occupa l'edificio può saltarla e passare subito all'Allestimento. L'ordine resta valido, e vale anche la regola: la prima fase costruisce la scena che le altre riusano.



Rendering di produzione Maverick Frame.

QUANTO COSTA

Un edificio per uffici, cinque fasi, voce per voce

Un composito di un edificio per uffici di dieci piani senza conduttori già firmati, a tariffe di uno studio di fascia media. L'edificio e un piano tipo allestito si modellano una volta in Finanza, la lobby e i servizi una volta in Prelocazione. Le voci segnate come riusate costano meno perché nulla viene ricostruito prima del rendering.

	VOCE	BASE	TARIFFA STUDIO
01	Finanza: modello dell'edificio e del contesto dai disegni	costruito una volta	\$4.800
02	Finanza: scena del piano tipo, allestito per un conduttore realistico	costruita una volta	\$1.800
03	Finanza: viste di contesto, ESG e piano allestito	4 x \$450	\$1.800
04	Permesso: viste ad altezza d'occhio, volumi e notturne	6 x \$400, modello riusato da Finanza	\$2.400
05	Prelocazione: scene di lobby, servizi e terrazze	costruite una volta	\$3.200
06	Prelocazione: render di lobby, piano tipo, servizi e terrazze	8 x \$500, modello e scena del piano riusati da Finanza	\$4.000
07	Allestimento: opzioni di zonizzazione, finiture e arredi sul piano del conduttore	6 x \$400, scena del piano riusata da Finanza	\$2.400
08	Lancio: video walkthrough, dalla strada al piano tipo	1 min x \$6.000	\$6.000
09	Lancio: tour a 360° di lobby, servizi e piano tipo	6 panorami x \$450, scene riusate da Prelocazione	\$2.700
10	Lancio: tagli per i social del video	3 montaggi x \$300	\$900
	Totale Finanza		\$8.400
	Totale Permesso		\$2.400
	Totale Prelocazione		\$7.200
	Totale Allestimento		\$2.400
	Totale Lancio		\$9.600

Pianificato come una roadmap \$30.000

Gli stessi visual comprati fase per fase, da zero \$53.000



Da zero significa le stesse voci più \$23.000: il modello dell'edificio da \$4.800 ricostruito in Permesso, Prelocazione e Lancio, la scena del piano tipo da \$1.800 rifatta in Prelocazione, Allestimento e Lancio, e le scene di lobby e servizi da \$3.200 rifatte in Lancio. Le quote qui sopra sono calcolate sul totale pianificato di \$30.000.

UNA PAGINA

Cosa inviarc in ogni fase

I team i cui loghi compaiono sulle nostre pagine dei servizi non ci mandano capitolati lunghi. In ogni fase inviano poche cose come queste, di solito nel corpo di una mail, e basta per fare un preventivo e iniziare il lavoro.

01	Finanza: i disegni	Piante dei piani, prospetti e planimetria, anche se preliminari. Ci dica qual è la versione aggiornata.
02	Finanza: il pubblico	Dossier per la banca, presentazione agli investitori o partner finanziario, e le caratteristiche ESG che cercheranno.
03	Permesso: i punti di vista	I punti di vista richiesti dall'ente urbanistico o dal bando di concorso, segnati su una pianta, con le foto del sito.
04	Permesso: la strada	Il progetto del verde, le funzioni al piano terra e l'illuminazione per le viste notturne, anche solo come schizzo.
05	Prelocazione: il conduttore target	Il tipo di conduttore e il numero di persone per cui allestire il piano tipo, e il capitolato Cat A.
06	Prelocazione: i canali	Dove andranno le immagini: brochure di locazione, kit per gli agenti, sito web, portali immobiliari.
07	Allestimento: il brief del conduttore	Il layout di prova o lo space plan, il capitolato FF&E e le opzioni di finitura da confrontare.
08	Lancio: la data	La data di lancio della locazione o del trasloco, e dove verranno pubblicati il video e i tour a 360°.
09	Ogni fase: il budget	Una cifra o una forbice per fase. È la via più rapida verso un ambito adatto, e non è un punto debole.

Cambi fase, tenga la scena

Se abbiamo costruito il Suo edificio in una fase precedente, riaprirlo richiede una mail: indichi la fase, i nuovi deliverable ed eventuali modifiche al progetto o al layout. Modello dell'edificio e scene dei piani sono in archivio, quindi il preventivo parte dal rendering, non dalla modellazione.

Le nostre condizioni sono nella pagina successiva

Tariffe di mercato, tempi e cosa conta come un round di revisione sono a pagina 06. Il composito di pagina 04 è prezzato alle stesse tariffe di uno studio di fascia media.



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.