

Spett.le

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI

Settore Edilizia Pubblica

P.za della Resistenza 20

20099 Sesto San Giovanni (MI)

Alla c.a. Arch. Di Giorgio

Milano, 20 maggio 2026

Oggetto: Proposta per la realizzazione di un Digital Twin di Villa Visconti d'Aragona — Progetto Pilota replicabile sulle ville storiche di Sesto San Giovanni

Gentile Architetto,

a seguito del sopralluogo effettuato presso la residenza in oggetto e dell'incontro tenuto in data 19 maggio 2026, Le sottoponiamo formalmente la nostra proposta per la realizzazione di un gemello digitale (Digital Twin) di Villa Visconti d'Aragona, concepito come progetto pilota e come base metodologica replicabile sulle altre ville storiche del patrimonio comunale.

Il documento è articolato in modo da consentire una valutazione completa degli aspetti tecnici, contrattuali ed economici, e da fornire al Comune un quadro chiaro delle attività incluse, delle estensioni opzionali e delle condizioni di replicabilità.

1. Oggetto e natura della proposta

La presente proposta ha per oggetto la fornitura di un servizio di rilievo digitale, modellazione e pubblicazione di un Digital Twin di Villa Visconti d'Aragona, comprensivo della relativa piattaforma di fruizione e dei contenuti culturali interattivi associati.

La proposta si configura come affidamento diretto di servizio ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 36/2023, in considerazione dell'importo contenuto e della natura sperimentale del progetto pilota. Inverness S.r.l. è iscritta nell'elenco delle PMI Innovative, requisito utile ai fini delle procedure di affidamento semplificate.

2. Descrizione del Digital Twin

Il Digital Twin è un documento digitale ad alta definizione che consente la visita immersiva dell'intero edificio attraverso un semplice link, senza necessità di registrazione né di installazione di software dedicato. L'accesso avviene da qualunque dispositivo connesso, secondo logiche di conoscenza aumentata e condivisibilità totale.

E
COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI
Protocollo N.0062679/2026 del 05/06/2026
Fasc. 6.5 N.60/2019

Il Comune potrà diffondere il link attraverso i propri canali istituzionali (sito web, newsletter, comunicazioni dirette, social) e accompagnare l'utente nel racconto di Villa Visconti mediante TAG informativi applicati sugli elementi di valore — materiali e immateriali — visibili all'interno dell'ambiente. Ogni TAG può ospitare contenuti testuali, fotografici, video, audio, link esterni, allegati documentali e infografiche.

La produzione dei contenuti avverrà in modalità collaborativa: il Comune metterà a disposizione materiale d'archivio, documentazione storica e memorie locali; Inverness curerà la conversione, la modulazione e l'integrazione finale nel gemello digitale mediante software proprietario.

3. Attività incluse nel pilota e moduli opzionali

Per garantire chiarezza sulle aspettative reciproche, di seguito è riportato in forma tabellare il perimetro esatto delle attività comprese nel costo del progetto pilota e l'elenco delle estensioni disponibili come moduli aggiuntivi, oggetto di quotazione separata.

Incluso nel progetto pilota	Moduli opzionali su quotazione separata
Sopralluogo e ripresa digitale dell'intero edificio in alta definizione Elaborazione del gemello digitale navigabile via web Inserimento fino a 30 TAG informativi su elementi concordati Integrazione dei contenuti forniti dal Comune (testi, foto, video, audio, allegati) Pubblicazione su piattaforma Inverness con link dedicato e hosting per 36 mesi Una sessione di formazione operativa al personale comunale (2 ore, da remoto) Manuale d'uso sintetico per la gestione dei contenuti	Mappatura live degli impianti con documentazione tecnica e sensoristica IoT ambientale Sistema di alert e scadenziario manutenzioni con notifiche automatiche Modulo facility management (sicurezza, pulizie, gestione spazi, monitoraggio energetico predittivo) Repository documentale unificato per la gestione del patrimonio pubblico (scuole, uffici, aree verdi, impianti sportivi) Estrazione di documentazione tecnica architettuale (planimetrie 2D CAD/DWG, file BIM, RVT MEP, nuvola di punti RCS/XYZ, modello 3D) TAG aggiuntivi oltre i 30 inclusi e produzione di contenuti narrativi su misura Estensione hosting e licenza d'uso oltre i 36 mesi (canone annuo da concordare)

4. Tempistiche di realizzazione

Il progetto pilota sarà completato entro 45 giorni lavorativi dalla sottoscrizione, secondo le seguenti milestone:

Fase	Attività	Durata
1	Sopralluogo tecnico, ripresa digitale dell'edificio, raccolta materiale d'archivio dal Comune	10 giorni
2	Post-produzione, modellazione del gemello digitale, inserimento TAG e contenuti	25 giorni
3	Test, revisioni concordate con il Comune, formazione operativa, consegna finale e attivazione del link pubblico	10 giorni

5. Condizioni economiche

Il corrispettivo del progetto pilota è fissato in **€ 3.000,00 (tremila/00) oltre IVA di legge**, come tariffa promozionale dedicata in considerazione della natura pilota dell'intervento e della prospettiva di replicabilità sulle altre ville storiche.

Modalità di pagamento: 30% alla sottoscrizione, 70% a consegna del Digital Twin e attivazione del link pubblico. Fatturazione elettronica secondo le modalità in uso con la Pubblica Amministrazione.

La presente offerta è valida 60 giorni dalla data della presente.

6. Titolarità dei contenuti e licenza d'uso

La titolarità dei contenuti culturali, fotografici e documentali integrati nel gemello digitale resta in capo al Comune di Sesto San Giovanni. Inverness S.r.l. mantiene la proprietà del software proprietario e della piattaforma di pubblicazione.

Al Comune è concessa licenza d'uso del Digital Twin per una durata di 36 mesi a decorrere dalla consegna, a titolo gratuito, in forma non esclusiva e non trasferibile, comprensiva del diritto di diffusione attraverso i propri canali istituzionali. L'hosting sulla piattaforma Inverness è incluso per il medesimo periodo. Alla scadenza, il Comune potrà rinnovare licenza e hosting a canone da concordare oppure richiedere l'esportazione dei contenuti culturali e documentali integrati nel gemello digitale in formati aperti, fermo restando che il software proprietario e la piattaforma di pubblicazione restano in capo a Inverness S.r.l.

La ripresa digitale sarà effettuata nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di tutela dei beni culturali (D.Lgs. 42/2004) e, se richiesto dalla natura vincolistica della Villa, in coordinamento preventivo con la Soprintendenza competente.

7. Replicabilità sulle altre ville storiche

Il progetto è concepito come modello scalabile. A esito positivo del pilota, Inverness è disponibile a presentare al Comune un programma esteso di Digital Twin applicato all'intero patrimonio delle ville storiche cittadine, con condizioni economiche modulari e prevedibili.

Per ciascuna villa successiva, il costo di realizzazione sarà determinato in funzione della superficie, della complessità architettonica e del numero di TAG informativi richiesti, secondo un listino unitario che verrà condiviso con il Comune contestualmente alla consegna del pilota. La metodologia, la piattaforma e gli output saranno i medesimi qui descritti, a garanzia di coerenza dell'intero progetto.

Per concludere, la realizzazione di un percorso culturale digitale avanzato e sostenibile, capace di raccontare la storia della città attraverso le sue architetture e le testimonianze d'epoca, rappresenta una dotazione che il Comune potrà trasferire alle prossime generazioni con metodologie all'avanguardia.

Restiamo a disposizione per ogni approfondimento e per concordare i passi successivi.

Cordiali saluti,

INVERNESS S.R.L.

Fabrizio Salto