

## GARDA IL TERRITORIO E LA STORIA

### STORIA

Frequentato fin dalla preistoria, il Lago di Garda conserva i segni lasciati dagli antichi abitanti. Risalgono all'età del bronzo (a partire dal XIX secolo a.C.) i ritrovamenti della civiltà di Polada rinvenuti tra Desenzano e Lonato; sono raccolti nei musei di Verona, Riva e Gavardo. A partire dal II millennio a. C. gli insediamenti assunsero la forma palafitticola: resti di palafitte sono ancora visibili sulle rive del vicino Lago di Ledro, ove sorge anche un museo dedicato. Tra il V e il IV secolo a. C. i Celti occuparono il territorio gardesano. Giunsero poi i Romani, che disseminarono le rive del lago di ville e terme, dalla residenza di Sirmione (Grotte di Catullo) alla villa di Desenzano, alle tracce di altre costruzioni sparse un po' ovunque. Nel VI secolo, dopo svariate incursioni barbariche, arrivarono i Longobardi. Intorno alla fine del primo millennio d. C. nei villaggi si costruirono mura e castelli, profili merlati e alte torri, ancora oggi ben conservate in molti paesi della riviera e dell'entroterra. Con il sorgere e l'affermarsi delle Signorie, dal XIII al XVII secolo, la storia del Garda diventa molto movimentata, in quanto attorno al lago si polarizzarono le ambizioni degli Scaligeri, dei Visconti, dei principi-vescovi di Trento, dei conti del Tirolo, ma in buona parte della Serenissima Repubblica Veneta. Un periodo aureo per il lago, come ci raccontano i magnifici giardini e i palazzi dalle forme armoniose, veri e propri scrigni dell'arte e della cultura del loro tempo. Con la caduta della Serenissima nel 1796-97, tutto il territorio del Garda entrò a far parte della Repubblica Cisalpina e poi del regno Austro-Ungarico. Nel XIX secolo il Garda divenne uno degli scenari principali di battaglia del Risorgimento. Con le guerre di indipendenza tutti i paesi ad esclusione di Torbole e Riva, che rimasero austriache fino al 1918, furono annessi al regno d'Italia. Alla fine dell'Ottocento la zona del Garda diventò una delle mete di élite del turismo mitteleuropeo. Dal 1943 al 1945 Salò fu la sede della Repubblica Sociale Italiana.

### IL LAGO

Il più vasto lago dell'Italia, cerniera tra la Lombardia (con la provincia di Brescia), il Veneto (provincia di Verona) e il Trentino-Alto Adige (provincia di Trento), esso è posto in parallelo all'Adige, da cui è diviso dal massiccio del monte Baldo. Ha una superficie di 370 km<sup>2</sup>, un perimetro di 155 km e una profondità massima di 346 m (tra Gargnano e Magugnano). A settentrione si presenta stretto ad imbuto mentre a meridione si slarga ed estende, circondato da colline che rendono più dolce il paesaggio. Il lago è un'importante meta turistica, e viene visitato ogni anno da centinaia di migliaia di persone.

Il paesaggio del lago di Garda, è uno dei più spettacolari per le sue forme glaciali, sia di erosione, sia di accumulo. Tutta l'area fa parte di un complesso geosistema composta dalle valli che costituiscono il bacino del lago, dallo stesso lago ed infine dal sistema di colline che lo circondano. La conca del Garda può essere spiegata come il risultato dell'azione di sovraescavazione operata dai ghiacciai o ancora può essere il risultato dell'evoluzione tettonica. La conca del lago è infatti inserita in un'area sismica e la conca stessa sarebbe impostata in una depressione tettonica in continua evoluzione. Il declinare dell'epoca glaciale segna l'inizio

dell'ultimo decisivo episodio della storia naturale del lago: l'episodio che ha provocato la sostituzione della fiumana di ghiaccio con le acque di oggi. Nel lago sono presenti cinque isole, tutte di dimensioni piuttosto ridotte. La più grande è l'isola del Garda, su cui nel 1220 san Francesco d'Assisi fondò un monastero in cui si stabilirono i frati del proprio ordine, monastero soppresso solamente nel Settecento, e su cui oggi sorge un palazzo ottocentesco in stile neogotico veneziano. A breve distanza si trova la seconda isola per dimensioni, l'isola di San Biagio, anche detta "dei Conigli" in quanto nel XVI secolo vi erano numerose lepri e conigli che offrivano cacce abbondanti. L'isola, situata all'estremità sud-orientale del golfo di Manerba del Garda, si trova a breve distanza dalla costa e nei periodi di secca è raggiungibile a piedi. Lungo la riva orientale si trovano altre tre isole, tutte di dimensioni modeste, situate nei dintorni di Malcesine: la più settentrionale è l'isola degli Olivi, quindi vi è l'isola del Sogno, anch'essa nei periodi di secca raggiungibile a piedi dalla costa, e infine la più meridionale, l'isola di Trimelone (o del Tremellone).

### GARDONE RIVIERA

Gardone Riviera, "città giardino" della riviera occidentale del Garda, è la città di Gabriele D'Annunzio, che ha fatto di questo Comune la sua residenza dopo la seconda guerra mondiale creando il Vittoriale degli Italiani. Di origini antichissime Gardone risale almeno al Medioevo longobardo, come si desume dal nome che ricorda Garda, dal tedesco "warda" cioè fortezza. E' oggi una delle stazioni climatiche di soggiorno più rinomate. Nella lussureggiante vegetazione si allineano ville, grandi alberghi, parchi, giardini e pittoresche contrade. Bello il tranquillo lungolago, vero salotto della riviera gardesana. Gardone deve il suo sviluppo economico e turistico grazie anche alla capacità manageriale di un ingegnere viennese, Ludwig Wimmer, che spronò la cittadina ad allestire strutture ricettive e ideare strategie turistiche, facendo del Comune una delle più importanti località del Garda. Le attrattive naturali e paesaggistiche non mancano, così come un'ampia offerta culturale assicurata dal giardino botanico Hruska, dal teatro all'aperto del Vittoriale che propone interessanti appuntamenti così come Villa Alba.

### SIRMIONE

In posizione strategica e di facile accesso, Sirmione sorge su una penisola che si protende per circa 4 km dalla sponda meridionale e divide il basso Lago di Garda. Le sue origini antichissime la videro base di insediamenti umani nel Neolitico, postazione fortificata di controllo del basso lago in epoca romana, attrazione archeologica di importanza mondiale. Sirmione è una delle mete turistiche più frequentate: con il suo centro storico ricco di vetrine, il patrimonio naturale, artistico e storico, la Rocca Scaligera, le Grotte di Catullo, le Terme con la presenza di acque sulfuree, un fitto calendario di manifestazioni e intrattenimenti culturali, eccellenti strutture alberghiere e gastronomia di ottima qualità, centro congressi, centri sportivi, infrastrutture portuali, Sirmione invita i turisti a visitarla in ogni periodo dell'anno offrendo queste ed altre attrattive per turisti di ogni nazionalità e di ogni età.

### SALÒ

Capitale storica della Magnifica Patria, Salò fa parte della Comunità Parco Alto Garda Bresciano, ed è il più importante centro urbano della riviera occidentale. I suoi significativi patrimoni artistici e storici consentono al turista di visitare questa località in ogni stagione dell'anno, riscoprendo ogni volta aspetti curiosi ed interessanti. La vista del Golfo, le contrade e i vicoli del centro storico, un'offerta ampia di manifestazioni culturali, le passeggiate in collina, le numerose aziende agrituristiche sono solo alcune delle attrattive turistiche che Salò è in grado di offrire al turista che soggiorni in una delle sue numerose strutture alberghiere.

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE DI RIVA DEL GARDA

tipologia	Stato conservativo	Valori di mercato €/mq	Valori locazione €/mq
Abitazione A2	Normale	2600€/3000€	7/9
Abitazione A2	Ottimo	3400€/3600€	8/10
Box	Normale	2000€/2300€	5/6,5
Ville e Villini	Normale	2700€/3000€	10,7/13,1
Ville e Villini	Ottimo	3500€/3800€	10,5/13,70

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE DI DESENZANO DEL GARDA

tipologia	Stato conservativo	Valori di mercato €/mq	Valori locazioni €/mq
<u>Abitazioni A2</u>	Normale	2400€/3000€	8,9/11,2
Abitazioni A2	Ottimo	3100€/3900€	10,6/13,5
<u>Abitazioni A3</u>	Normale	2100€/2700€	7,8/10,2
Autorimesse	Normale	1350€/1750€	5,9/7,7
Box	Normale	1500€/1950€	6,5/8,1
<u>Posti auto coperti</u>	Normale	1050€/1350€	4,3/5,6
<u>Posti auto scoperti</u>	Normale	760€/970€	3,1/4