

UAH!

RECOMMENDATIONS

A Manifesto of Unconventional Affordable Housing

Raccomandazioni aperte per Politiche, Progetti e Pratiche

Il progetto di ricerca UAH! ha indagato le intersezioni tra anticonvenzionalità e abbordabilità, muovendo dalla convinzione che l’abitare debba garantire due valori fondamentali: in primo luogo, deve essere economicamente accessibile, consentendo a chi sostiene la vita quotidiana e il benessere di una città di potere chiamare quest’ultima “casa”; in secondo luogo, deve avere la capacità di accogliere e promuovere una società urbana sempre più diversificata, rispondendo a condizioni e bisogni in continua evoluzione.

Uno degli esiti di questo percorso è il Manifesto dell’Abitare Abbordabile Anticonvenzionale, una cornice aperta di riflessione con cui noi – in qualità di architetti, urbanisti, decisori politici, sociologi, operatori sociali e abitanti urbani – possiamo confrontarci e agire collettivamente. Esso è strutturato attorno a sei domande guida che riflettono i temi centrali emersi ricorrentemente nel corso del progetto biennale (2023–2025): le nozioni di abbordabilità, la soglia casa/città, la condivisione e la collettività, la governance e la gestione, le alternative alla proprietà e la trasformazione dell’esistente. Riteniamo che queste siano leve fondamentali per concepire e, in ultima istanza, realizzare un abitare migliore e più accessibile per tutte e tutti. Il Manifesto non è né esaustivo né deterministico; al contrario, intende proporsi come una cornice aperta ed evolutiva per la riflessione e l’azione.

Open recommendations for policies, projects, and practices

The UAH! research project embarked on the endeavour to investigate the intersections between unconventionality and affordability, building on the conviction that housing must be able to guarantee two fundamental values: First, it must be economically accessible, enabling those who sustain a city’s daily life and wellbeing to call it home. Second, it must have the capacity to accommodate and foster an increasingly diverse urban society, responding to constantly evolving conditions and needs.

One outcome of these efforts is the Manifesto of Unconventional Affordable Housing, an open framework for reflections that we - as architects, planners, policymakers, sociologists, social workers, and urban dwellers - can collectively engage with and act upon.

It is structured around six guiding questions reflecting core themes that repeatedly surfaced during the two-year project (2023-2025): notions of affordability, the home/city threshold, sharing and collectivity, governance and management, alternatives to ownership, and the transformation of the existing. We believe these are key levers in conceptualising and ultimately realising better and more affordable housing for all. The manifesto is neither exhaustive nor deterministic; rather, it is intended as an open, evolving framework for reflection and action.

(Why) do we have to share?

(Perché) dobbiamo condividere?

Where’s the line between the home and the city?

Dov’è il confine tra la casa e la città?

What if no one owned it?

E se nessuno fosse proprietario?

Affordable for whom?

Abbordabile per chi?

Who manages and takes care of it?

A chi la gestione e la cura?

Can’t we just demolish it?

Non potremmo semplicemente demolire?

Abbordabile per chi?

Affordable for whom?

L'accessibilità economica delle abitazioni non è un concetto assoluto, ma relazionale: descrive la relazione tra le capacità economiche delle famiglie e i costi abitativi. La progettazione architettonica, l'organizzazione spaziale, i quadri normativi e politici sono leve chiave nel determinare come i costi abitativi vengono generati e (ri)distribuiti. Allo stesso tempo, la finanziarizzazione e le dinamiche speculative stanno spostando sempre più la nozione di “casa” dal valore d'uso al valore di scambio, erodendo la sua accessibilità economica.

Housing affordability is not an absolute but a relational concept depicting the relationship between households' economic capacities and their housing costs. Architectural design, spatial organisation, regulatory and policy frameworks are key levers in determining how housing costs are produced and (re)distributed. At the same time, financialisation and speculative dynamics are increasingly shifting the notion of housing from use to exchange value, eroding affordability.

- 1.** L'accessibilità economica della casa deve essere affrontata al di là di settori e compartimenti stagni. Richiede strategie integrate tra architettura, politiche urbane e welfare.

Housing affordability must be addressed beyond sectors and disciplinary siloes. It requires integrated strategies across architecture, urban policies, and welfare.

- 2.** La casa dovrebbe essere concepita come un servizio piuttosto che come una merce.

Housing should be conceived as a service rather than as a commodity.

- 3.** L'accessibilità economica richiede il contenimento della finanziarizzazione e delle dinamiche speculative. Dare priorità all'abitazione come casa piuttosto che come bene richiede un'azione pubblica e un intervento normativo.

Affordability requires the curbing of financialisation and speculative dynamics. Prioritising housing as homes rather than assets demands public action and regulatory intervention.

- 4.** Sono necessarie nuove sinergie tra abitazioni e servizi di supporto a livello sistemico. A livello operativo, le strutture di supporto devono essere integrate per affrontare la vulnerabilità e promuovere un accesso equo.

New synergies between housing and support services are required at the systemic level. At the operational level, support structures must be integrated to address vulnerability and promote equitable access.

- 5.** La funzione sociale della casa dovrebbe essere riportata al centro: intesa come un diritto, come un bene demercificato, attraverso il controllo pubblico e la regolamentazione del mercato immobiliare.

The social function of housing should be brought back to the centre, understood as a right, as a decommodified good, through the public control and regulation of the real estate market.

- 6.** L'abitazione dovrebbe essere vista non solo come un rifugio fisico, ma come un sistema di politiche, servizi e misure a lungo termine che garantiscano benessere, stabilità e continuità. Non è semplicemente una casa, ma parte di un ecosistema sociale e spaziale più ampio, e il diritto all'alloggio dovrebbe includere l'accesso a servizi di supporto che aiutino le persone a mantenerlo nel tempo.

Housing should be seen not just as a physical shelter, but as a system of long-term policies, services, and measures that ensure well-being, stability, and continuity. It is not merely a home, but part of a broader social and spatial ecosystem, and the right to housing should include access to support services that help people maintain it over time.

- 7.** Ripensare standard, aspettative, spazi, materiali, costi ed estetica – e accogliere condizioni incrementalmente e non finite – può ampliare gli orizzonti dell'accessibilità economica e dell'inclusione.

Rethinking standards, expectations, space, materials, costs, and aesthetics — and embracing incremental, unfinished, or in-between conditions — can expand the horizons of affordability and inclusion.

- 8.** Abbordabilità e sostenibilità devono essere intese come concetti interconnessi, in cui la fattibilità economica è inseparabile dalla durabilità a lungo termine e dalla responsabilità ambientale.

Affordability and sustainability must be understood as interconnected concepts, where economic viability is inseparable from long-term durability and environmental responsibility.

Dov'è il confine tra la casa e la città?

Where's the line between the home and the city?

Il confine tra casa e città è sempre più sfumato nell'abitare contemporaneo, poiché l'abitazione si interseca con la vita pubblica. I piani terra e gli spazi di circolazione assumono ruoli più pubblici e collettivi, mentre gli spazi urbani vengono progressivamente integrati nelle pratiche di vita quotidiana. Questa permeabilità sfida la tradizionale separazione tra sfera pubblica e privata, individuando la soglia come lente chiave per interpretare le relazioni spaziali tra la città e l'unità privata.

The boundary between the home and the city is increasingly blurred in contemporary dwelling, as housing intersects with public life. Ground floors and circulation spaces take on more public and collective roles, while urban spaces are progressively integrated into everyday living practices. This permeability challenges the traditional separation between public and private realms, positioning the threshold as a key lens for interpreting spatial relationships from the city to the private unit.

- 1.** L'abitazione deve essere intesa attraverso le soglie e le intersezioni tra la sfera domestica e quella urbana.

Housing must be understood through the thresholds between and intersections of the domestic and urban spheres.

- 2.** La soglia tra domestico e urbano, tra collettivo e privato, non è una linea, ma uno spazio espanso, portatore di significato sociale e che funge da spazio di negoziazione.

The threshold between the domestic and the urban, between the collective and private, is not a line but an expanded space, carrying social meaning and serving as a space of negotiation.

- 3.** Gli spazi domestici dovrebbero essere reconsiderati in relazione alle loro connessioni urbane: la casa è progettata per essere una porta d'accesso alla vita urbana e all'interazione sociale. In questo senso, la casa può essere concepita come qualcosa di più di un luogo privato.

Domestic spaces should be reconsidered in relation to their urban connections: the home is designed to function as a gateway to urban life and social interaction. In this sense, the home can be envisioned as more than a private place.

- 4.** Gli spazi connettivi dovrebbero essere intesi come aree collettive che favoriscono l'interazione.

Connective spaces should be understood as collective areas that foster interaction.

- 5.** Nei modelli abitativi contemporanei, la privacy non è una condizione fissa, ma graduale: soprattutto nei contesti di vita condivisa, lo spazio privato deve essere progettato per supportare sia l'interazione sociale che un uso intimo ed esclusivo.

In contemporary housing models, privacy is not a fixed condition but a graduated one: especially in shared living contexts, private space must be designed to support both social engagement and intimate, exclusive use.

- 6.** Le soglie agiscono come dispositivi cruciali, mediando l'interazione sociale e l'intimità personale, e consentendo ambienti di vita adattivi e relazionali.

Thresholds act as crucial devices, mediating social interaction and personal retreat, and enabling adaptive and relational living environments.

- 7.** Gli spazi dovrebbero essere distribuiti secondo criteri di accessibilità, intesi in termini di posizione geografica, vicinanza ai servizi e disponibilità di sistemi di mobilità efficienti, garantendo un rapporto equilibrato tra spazi privati, pubblici e condivisi.

Spaces should be distributed according to accessibility criteria understood in terms of geographic location, proximity to services, and the availability of efficient mobility systems, ensuring a balanced relationship between private, public, and shared spaces.

- 8.** La posizione delle abitazioni in città e nel quartiere non è neutrale: l'accessibilità e la presenza di servizi e luoghi di incontro sono cruciali per la vita degli abitanti.

The location of homes in the city and the neighbourhood is not neutral: accessibility and the presence of services and meeting places are crucial to dwellers' lives.

(Perché)
dobbiamo
condividere?

(Why) do
we have to
share?

La condivisione è diventata una caratteristica ricorrente in molte soluzioni abitative non convenzionali. Tuttavia, le ragioni e le motivazioni alla base dell'abitare condiviso, così come le sue forme e i diversi gradi di intimità e collettività, variano ampiamente. Le pratiche di condivisione comportano sia potenzialità sia limiti e generano criticità e valore(i), frizioni e solidarietà.

Sharing has become a recurring feature in many unconventional housing solutions. Yet reasons and motivations behind shared living arrangements, forms, and degrees of intimacy and collectivity in sharing vary widely. Practices of sharing entail both potentials and limitations, and produce criticalities and value(s), frictions and solidarities.

- 1.** La condivisione non è un atto neutro. Porta con sé intenzioni, vincoli, motivazioni e aspettative. La questione di cosa e come condividere è quindi cruciale e richiede una negoziazione continua tra gli abitanti.

Sharing is not a neutral act. It carries intentions, constraints, motivations and expectations. The question of what and how to share is therefore crucial and requires continuous negotiation between inhabitants.

- 2.** La condivisione dovrebbe essere progettata consapevolmente, non data per scontata. Il progetto spaziale deve consentire un equilibrio tra coabitazione, autonomia e vita collettiva.

Sharing should be deliberately designed, not assumed. Spatial design must enable a balance between cohabitation, autonomy, and collective life.

- 3.** La condivisione dovrebbe integrare, non competere con la privacy. L'abitare deve bilanciare e articolare con attenzione spazi individuali, condivisi, collettivi e pubblici.

Sharing should complement, not compete with privacy. Housing must carefully balance and articulate individual, shared, collective, and public spaces.

- 4.** La condivisione dovrebbe essere un'offerta — un'opportunità di scelta — e non un obbligo tacito.

Sharing should be an offer - an opportunity to choose -, not a tacit obligation.

E se nessuno fosse proprietario?

What if no one owned it?

La centralità della proprietà della casa è stata a lungo un pilastro degli ideali abitativi e dei regimi di welfare in molti Paesi europei. Tuttavia, risorse limitate, una crescente precarietà economica, traiettorie di vita sempre più fluide e aspirazioni in cambiamento mettono in discussione questo modello. In risposta all'inaccessibilità e all'inadeguatezza della proprietà della casa — spesso fondata sul debito — come obiettivo universalmente perseguibile, stanno emergendo forme alternative di proprietà, così come pratiche informali.

The primacy of homeownership has long been a cornerstone of housing ideals and welfare regimes in many European countries. However, limited resources, growing economic precarity, increasingly fluid life trajectories, and changing aspirations challenge this model. Alternative forms of ownership, as well as informal practices, are emerging in response to the inaccessibility and adequacy of (often debt-based) homeownership as a universal possibility to strive for.

- 1.** La tensione tra legalità e legittimità nelle pratiche abitative dovrebbe essere riconosciuta e affrontata attivamente, soprattutto laddove l'offerta abitativa formale fallisce e il diritto all'abitare viene strutturalmente compromesso.

The tension between legality and legitimacy in housing practices should be acknowledged and actively addressed, especially where formal housing provision fails and the right to housing is structurally undermined.

- 2.** L'abitare deve essere affermato come un diritto, piuttosto che trattato come una merce.

Housing must be affirmed as a right rather than treated as a commodity.

- 3.** Le pratiche di appropriazione, riappropriazione, auto-organizzazione e gestione collettiva dovrebbero essere riconosciute come strategie abitative legittime e coinvolte attraverso processi inclusivi che vedano gli abitanti partecipare alla loro trasformazione e formalizzazione.

Practices of appropriation, reclamation, self-organisation, and collective management should be recognised as legitimate housing strategies and engaged through inclusive processes that involve inhabitants in their transformation and formalisation.

- 4.** L'accesso alla casa non dovrebbe dipendere da modelli di proprietà privata individuale: forme collettive di proprietà e gestione — come cooperative, Community Land Trust (CLT), accordi di uso temporaneo e la governance condivisa dei beni comuni urbani — offrono alternative praticabili.

Access to housing should not depend on individual private property models: collective forms of ownership and management - such as cooperatives, Community Land Trusts (CLTs), temporary use agreements, and shared governance of urban commons - offer viable alternatives.

- 5.** Un approccio comprensivo, piuttosto che oppositivo, alle pratiche abitative informali, intese come espressione spontanea di un bisogno abitativo, dovrebbe trasformarle e legittimarle con la partecipazione diretta degli abitanti stessi.

A comprehensive rather than oppositional approach to informal housing practices, as a spontaneous expression of housing need, should transform and legitimize them with the participation of the inhabitants themselves.

A chi la gestione e la cura?

Who manages and takes care of it?

La gestione dell'edilizia (pubblica) è stata a lungo caratterizzata da una relazione unidirezionale, in cui gli enti gestori forniscono e i residenti ricevono servizi standardizzati e uniformi in cambio di un canone. Le forme di abitare abbordabile e non convenzionale richiedono invece assetti gestionali alternativi, basati sulla cura e responsabilità condivise, sul mutualismo e su forme negoziate di autogestione.

(Public) housing management has long been characterized by a unidirectional relationship, with housing agencies providing and residents receiving standardised and uniform services in exchange for rent. Unconventional affordable housing calls for alternative management arrangements, built on shared care and responsibility, mutualism and negotiated forms of self-management.

- 1.** La gestione dell'abitare dovrebbe integrare una forte dimensione sociale, bilanciando modelli abitativi universali con soluzioni mirate che mettano in relazione i residenti con servizi di supporto personalizzati.

Housing management should integrate a strong social dimension, balancing universal housing models with targeted solutions that connect residents to tailored support services.

- 2.** Le buone pratiche internazionali (cooperative, edilizia a profitto limitato, modelli guidati dalla comunità, governance pubblica innovativa) possono offrire contributi preziosi per sviluppare modelli di gestione efficaci.

International good practices (cooperatives, limited-profit housing, community-led models, innovative public governance) can provide valuable input to develop effective management models.

- 3.** La governance dell'abitare dovrebbe coinvolgere una pluralità di attori, incluse partnership pubblico-private, soggetti locali e figure intermedie, per creare reti che colleghino i residenti ai servizi, sia all'interno che all'esterno dell'abitazione.

Housing governance should engage a diversity of actors, including public-private partnerships, local stakeholders, and intermediary figures, to create networks linking residents with services both inside and outside the home.

- 4.** Le azioni collettive degli abitanti (auto-organizzazione, advocacy, mutuo aiuto) non dovrebbero essere percepite in opposizione alla governance, ma come una sua componente legittima. In questo senso, le autorità pubbliche svolgono un ruolo chiave nel creare le condizioni che rendono possibile la partecipazione alla governance.

Residents' collective actions (self-organisation, advocacy, mutual aid) should not be perceived in opposition to governance, but as a legitimate component of it. In this sense, public authorities play a key role in providing the conditions that enable participation in governance.

- 5.** Le informazioni sugli incentivi contrattuali e sulle opzioni abitative, sia per gli inquilini sia per i proprietari, dovrebbero essere diffuse in modo chiaro e accessibile, consentendo scelte consapevoli e un più ampio accesso a soluzioni abitative abbordabili.

Information on contractual incentives and housing options for both tenants and owners should be disseminated clearly and rendered accessible, enabling informed choices and broader access to affordable housing solutions.

- 6.** Il livello gestionale dovrebbe essere integrato nel progetto dell'abitare, affrontando sia gli aspetti operativi sia quelli di manutenzione, per garantire efficienza dei servizi, dei processi e delle funzioni, cura degli spazi, sicurezza, comfort e durabilità.

The management level should be integrated into the housing design, addressing both operations and maintenance to ensure efficient services, processes and function, care of spaces, safety, comfort, and durability.

Non potremmo semplicemente demolire?

Can't we just demolish it?

Paradossalmente, accanto a una carenza di alloggi abbordabili esistono ampie quote di patrimonio edilizio inutilizzato, mentre modelli di sviluppo speculativi e ad alta intensità di carbonio continuano a privilegiare la demolizione rispetto al riuso, aggravando le crisi sociali e ambientali. Il riuso dell'esistente deve diventare la modalità predefinita dell'attività edilizia — in alternativa alla demolizione e alla nuova costruzione — e fungere da strumento strategico per ampliare significativamente l'offerta di alloggi abbordabili e consentire un'innovazione significativa.

Paradoxically, extensive vacancies exist in the built stock next to a scarcity of affordable housing, as speculative and carbon-intensive development patterns continue to favour demolition over reuse, exacerbating both social and environmental crises. Reuse of the existing must become the default mode in building activity - as opposed to demolition and new construction - and serve as a strategic vehicle for significantly expanding the supply of affordable housing and enabling meaningful innovation.

- 1.** La trasformazione dell'esistente dovrebbe essere uno strumento per espandere in modo rilevante l'offerta di edilizia abbordabile e per abilitare innovazioni architettoniche e di policy.

The transformation of the existing should be an instrument to significantly expand the supply of affordable housing and to enable architectural and policy innovation.

- 2.** Gli immobili vacanti, appartenenti a diverse tipologie edilizie — incluse quelle non originariamente destinate all'uso residenziale — dovrebbero essere utilizzati per l'abitare abbordabile, anziché essere lasciati alla speculazione o al degrado.

Vacant assets across building typologies - including those not originally intended for residential use - should be mobilised for affordable housing rather than left for speculation or decay.

- 3.** Il superamento delle barriere tecniche ed economiche richiede di mettere in discussione norme dominanti e pratiche consolidate nella produzione abitativa.

Overcoming technical and economic barriers requires challenging dominant norms and established practices in housing production.

- 4.** Standard edilizi, regolamenti e procedure dovrebbero essere ridefiniti per supportare il riuso adattivo e soluzioni abitative diversificate.

Building standards, regulations and procedures should be redefined to support adaptive reuse and diverse housing solutions.

- 5.** Incentivi mirati — come flessibilità urbanistica, detrazioni fiscali, riduzione degli oneri di uso del suolo o accesso a terreni pubblici — dovrebbero sostenere il riuso trasformativo degli edifici per l'edilizia abbordabile.

Targeted incentives - such as zoning flexibility, tax deductions, reduced land-use charges, or access to public land - should support the transformative reuse of buildings for affordable housing.

- 6.** Le culture del progetto dovrebbero abbracciare l'incompletezza, l'adattabilità e l'implementazione per fasi come strategie per lavorare sugli edifici esistenti, consentendo ai processi di riuso di evolvere nel tempo in risposta ai bisogni degli abitanti, alle risorse disponibili e ai vincoli del costruito.

Design cultures should embrace incompleteness, adaptability, and phased implementation as strategies for working with existing buildings, allowing reuse processes to evolve over time in response to residents' needs, available resources, and the constraints of the built fabric.

- 7.** Approcci collaborativi — inclusi l'auto-costruzione e l'auto-ristrutturazione — dovrebbero essere riconosciuti e sostenuti come modalità legittime di produzione abitativa.

Collaborative approaches - including self-construction and self-renovation - should be recognised as legitimate and supported modes of housing production.