

New York mette al bando l'IA per calcolare il prezzo degli affitti

Descrizione

(Adnkronos) – Giovedì la governatrice Kathy Hochul ha firmato una legge che vieta ai proprietari immobiliari di utilizzare algoritmi o software di "price-fixing" per stabilire i canoni di locazione. Si tratta di una misura senza precedenti a livello statale, che segue i divieti già introdotti in alcune città come Jersey City, Philadelphia, San Francisco e Seattle.

Il provvedimento prende di mira piattaforme come RealPage, azienda che fornisce sistemi di pricing automatizzato capaci di stabilire i prezzi "ottimali" degli affitti in base ai dati del mercato, alla domanda e alla disponibilità degli immobili. Il software, spiega la società, permette di "massimizzare il rendimento complessivo" combinando affitti e tassi di occupazione. Ma secondo Hochul, questi algoritmi basati su dati privati generano una "distorsione del mercato immobiliare" che penalizza gli inquilini in un momento di crisi storica della disponibilità e dell'accessibilità delle abitazioni.

La nuova legge non solo vieta l'uso di questi strumenti per fissare i prezzi, ma stabilisce che i proprietari o gestori di immobili che li impiegano saranno considerati collusi tra loro. In pratica, due o più locatori che si affidano allo stesso algoritmo vengono ritenuti responsabili di un comportamento anticoncorrenziale, anche se inconsapevolmente o con grave negligenza, come recita il testo legislativo.

Secondo i dati forniti dall'ufficio della governatrice, l'utilizzo di tali software sarebbe costato agli affittuari americani circa 3,8 miliardi di dollari nel solo 2024. Già nel 2022 un'inchiesta di ProPublica aveva collegato gli algoritmi di RealPage all'aumento vertiginoso degli affitti in diverse città statunitensi. Due anni dopo, il governo federale ha avviato una causa contro l'azienda.

La legge protegge gli inquilini dalla collusione algoritmica sui prezzi, ha dichiarato Pat Garofalo, direttore del American Economic Liberties Project. Il senatore statale Brad Hoylman-Sigal, uno dei promotori del provvedimento, ha aggiunto: "Con questa misura aggiorniamo le nostre leggi antitrust, chiarendo che la fissazione dei prezzi tramite intelligenza artificiale è illegale, e poniamo dei limiti a pratiche che il governo federale ha già definito anticoncorrenziali". La legge entrerà ufficialmente in vigore tra sessanta giorni.

â??

tecnologia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Tecnologia

Data di creazione

Ottobre 17, 2025

Autore
redazione

default watermark